

PRESA D'ATTO CON DELIBERAZIONE  
NEL C.C. N° 18 DEL 24-03-1985

IL P.d.F. E' STATO REDATTO DALL'ING. ETTORE  
SEBASTI - LE MODIFICHE ED INTEGRAZIONI A  
SEGUITO DELL'APPROVAZIONE REGIONALE SONO  
STATE VERIFICATE DALL'ARCH. RINALDO SEBASTI

« **REGOLAMENTO EDILIZIO** »

**COMUNE DI RIGNANO FLAMINIO .**

**· PROVINCIA DI ROMA .**

*Don  
Rosa*

Comune di Rignano Flaminio

## REGOLAMENTO EDILIZIO

Il Comune ha adottato il Regolamento Edilizio con deliberazione consiliare del 17 marzo 1976 n° 36.

L'originario testo è stato integrato e modificato dal Comune medesimo con successiva deliberazione.

La Regione Lazio, con delibera di Giunta del 3 agosto 1984 n° 5389, ha approvato il Regolamento Edilizio, con annesso P.d.F., con modifiche ed integrazioni.

Gli atti approvati dalla Regione Lazio sono stati pubblicati in conformità delle disposizioni vigenti.

Note -

1) Il testo dell'art. 2 bis punto 3, così come corretto dalla Regione, appare incomprensibile. Va rilevato però che ai sensi dell'art. 26 della legge 25.2.1985 n° 47 tutti i lavori interni a singole unità immobiliari sono sottoposti a procedure semplificate. Pertanto la norma del R.E. risulta di fatto ablatata.

2) Al primo comma dello stesso articolo è riportato "l'ufficiale sanitario". Questo si intende sostituito con il "Medico di Medicina pubblica".

3) Art. 58 del R.E. la Regione ha prescritto nuove definizioni dei "parametri urbanistici ed edilizi". Si intende che le definizioni, contenute in altre parti del testo, devono essere uniformate a quelle prescritte dalla Regione.

## INDICE

ART.	1	-	Oggetto del Regolamento .....	Pag.	1
ART.	2	-	Opere soggette a concessione.....	"	2
ART.	2 bis	-	Opere soggette ad autorizzazione.....	"	2
ART.	3	-	Opere non soggette a concessione.....	"	4
ART.	3 bis	-	Contributo per il rilascio della concessione e destinazione dei proventi .....	"	5
ART.	4	-	Progettisti e costruttori.....	"	5
ART.	5	-	Documentazione a corredo della domanda di concessione - Progetto ed allegati .....	"	5
ART.	5 bis	-	Domanda e documentazione per ottenere la autorizzazione .....	"	8
ART.	6	-	Procedura per la presentazione delle doman- de ed istruttoria preliminare dei progetti....	"	9
ART.	7	-	Commissione Edilizia - Composizione - .....	"	10
ART.	8	-	Compiti della Commissione Edilizia .....	"	11
ART.	9	-	Adunanze della Commissione Edilizia .....	"	12
ART.	9 bis	-	Richiesta di concessione .....	"	13
ART.	10	-	Determinazioni del Sindaco sulla domanda..	"	13
ART.	11	-	Efficacia e validità della concessione - Re- sponsabilità .....	"	15
ART.	12	-	Decadenza, rinnovo e revoca delle conces- sioni .....	"	15
ART.	12 bis	-	Modalità per le autorizzazioni .....	"	16
ART.	13	-	Varianti al progetto .....	"	17
ART.	14	-	Direttore dei Lavori e Costruttore .....	"	17
ART.	15	-	Ordine di cantiere .....	"	18

ART. 16	- Occupazione temporanea e manomissione di suolo pubblico.....	Pag. 18
ART. 17	- Visite di controllo.....	" 19
ART. 18	- Norme particolari per cantieri edili .....	" 20
ART. 19	- Opere soggette ad autorizzazioni di abitabilità e di agibilità .....	" 20
ART. 20	- Ultimazione dei lavori - Certificato di abitabilità .....	" 20
ART. 21	- Classificazione dei locali .....	" 22
ART. 22	- Caratteristiche dei locali .....	" 23
ART. 23	- Impianti speciali .....	" 24
ART. 24	- Soffitti inclinati .....	" 24
ART. 25	- Classificazione dei piani .....	" 25
ART. 26	- Sottotetti .....	" 25
ART. 27	- Igiene del suolo e del sottosuolo .....	" 25
ART. 28	- Murature .....	" 26
ART. 29	- Coperture .....	" 26
ART. 30	- Locali igienici - Disimpegni - .....	" 26
ART. 31	- Scale .....	" 27
ART. 32	- Piani terreni .....	" 27
ART. 33	- Locali di servizio sotterranei .....	" 27
ART. 34	- Canne di ventilazione .....	" 28
ART. 35	- Camini e canne fumarie .....	" 28
ART. 36	- Evacuazione di acque luride .....	" 29
ART. 37	- Convoglio e smaltimento delle acque piovane .....	" 29
ART. 38	- Pozzi - Vasche - Cisterne - .....	" 29
ART. 39	- Fabbricati industriali .....	" 30
ART. 40	- Edifici rurali.....	" 30

ART. 41	- Edifici ed ambienti con destinazioni particolari .....	Pag.	32
ART. 42	- Impianti per lavorazioni insalubri .....	"	32
ART. 43	- Decoro generale .....	"	32
ART. 44	- Tabelle stradali e numeri civici .....	"	32
ART. 45	- Indicatori ed apparecchi relativi a servizi pubblici .....	"	33
ART. 46	- Uscite delle autorimesse e rampe .....	"	33
ART. 47	- Zoccolature .....	"	33
ART. 48	- Elementi aggettanti .....	"	33
ART. 49	- Intercapedine .....	"	34
ART. 50	- Coperture .....	"	34
ART. 51	- Recinzioni .....	"	34
ART. 52	- Mostre - Vettrine - Insegne - .....	"	35
ART. 53	- Marciapiedi e porticati .....	"	35
ART. 54	- Zone verdi e parchi.....	"	35
ART. 55	- Depositi di materiali .....	"	35
ART. 56	- Locali per deposito temporaneo di rifiuti solidi urbani .....	"	36
ART. 57	- Casette per corrispondenza .....	"	36
ART. 58	- Parametri urbanistici ed edilizi .....	"	36
ART. 59	- Serramenti .....	"	40
ART. 60	- Manutenzione di strade private .....	"	41
ART. 61	- Manutenzione di aree private .....	"	41
ART. 62	- Manutenzione restauri dei fabbricati .....	"	41
ART. 63	- Manutenzione dei fabbricati in rovina e indecorosi .....	"	42
ART. 64	- Rinvenimenti e scoperte .....	"	42
ART. 65	- Stabilità delle fondazioni .....	"	42

ART. 66	- Stabilità delle costruzioni .....	Pag.	43
ART. 67	- Norme particolari .....	"	43
ART. 68	- Parcheggi .....	"	44
ART. 69	- Protezione dell'ambiente .....	"	44
ART. 70	- Suddivisione del territorio comunale .....	"	44
ART. 71	- Attuazione del programma di fabbricazione	"	45
ART. 72	- Norme di carattere generale .....	"	46
ART. 73	- Comprensori - Densità - Distribuzione delle aree - .....	"	52
ART. 74	- Zona A - Conservazione - Risanamento - Ristrutturazione .....	"	53
ART. 75	- Zona B - Edilizia attuale .....	"	54
ART. 76	- Zona C- Espansione residenziale .....	"	56
ART. 77	- Zone industriali .....	"	59
ART. 78	- Zone agricole - Zona "E" .....	"	60
ART. 79	- Zona " F " .....	"	61
ART. 80	- Zona V - Verde privato e pubblico .....	"	62
ART. 81	- Zona di rispetto .....	"	64
ART. 81 bis	- Lottizzazioni di terreno a scopo edilizio..	"	64
ART. 82	- Domanda di lottizzazione e documenti a corredo .....	"	65
ART. 83	- Proposta di convenzione:.....	"	66
ART. 84	- Oneri sostitutivi della cessione delle aree e della esecuzione delle opere per la ur- banizzazione secondaria .....	"	67
ART. 85	- Procedura per la autorizzazione della lot- tizzazione .....	"	67
ART. 86	- Validità della autorizzazione della lottizza- zione - Lottizzazione in zona rurale .....	"	68

ART. 87	- Opere di urbanizzazione o di allacciamenti a pubblici servizi - Progetti relativi - Esecuzioni - Controlli - .....	"	Pag. 68 68
ART. 88	- Penalità per inadempienza da parte del lottizzante .....	"	69
ART. 89	- Svincolo della cauzione a garanzia della esecuzione delle opere di urbanizzazione.	"	69
ART. 90	- Licenze edilizie nelle lottizzazioni.....	"	69
ART. 91	- Deroghe	"	69
ART. 92	- Adeguamento delle costruzioni preesistenti	"	70
ART. 93	- Controlli e repressioni abusivi .....	"	70
ART. 94	- Sanzioni .....	"	70
ART. 95	- Entrata in vigore del Regolamento .....	"	71
ART. 96	- Opere già autorizzate .....	"	71
ART. 97	- Occupazione del suolo pubblico .....	"	71
ART. 98	- Deposito di materiali nelle zone residenziali	"	71
ART. 99	- Antenne Radio TV .....	"	72
ART. 100	- Autorimesse private - Bassi servizi - Lavanderie - .....	"	72
ART. 101	- Bassi fabbricati .....	"	72
ART. 102	- .....	"	72
ART. 103	- .....	"	72

PARTE I - DISPOSIZIONI GENERALI

CAPO I - OGGETTO DEL REGOLAMENTO

Art. 1

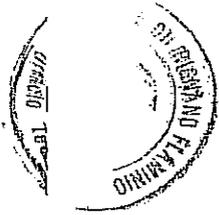
Oggetto del regolamento

Il presente Regolamento Edilizio stabilisce le norme atte a disciplinare in tutto il territorio comunale le costruzioni edilizie e le opere di qualsiasi genere eseguite già da privati quanto dagli enti pubblici su suolo e sottosuolo pubblico e su suolo e sottosuolo privato, anche se completamente interne e non visibili dalle sedi stradali e dai luoghi pubblici in genere.

Le norme che seguono hanno lo scopo di salvaguardare l'estetica la stabilità, l'igiene, l'organicità e la sicurezza degli edifici in conformità alle leggi ed ai regolamenti promulgati dallo Stato.

Oltre alle norme del presente Regolamento, le opere e i lavori di qualsiasi genere dovranno soddisfare a tutte le disposizioni legislative e regolamentari riguardanti l'opera, in vigore al momento della sua esecuzione e principalmente:

- al testo Unico delle Leggi Sanitarie (R.D. 27/7/1934 n°1265) ed alle circolari ministeriali sull'igiene del suolo e degli abitati nonchè ai regolamenti generali e speciali sull'igiene del lavoro, sulla costruzione delle scuole, degli ospedali, degli alberghi ecc.
- alla Legge Urbanistica 17 agosto 1942 n°1150 modificata ed integrata con la legge 6 agosto 1967 n°765, nonchè alle altre leggi e regolamenti vigenti e applicabili in materia.
- D.M. 5 luglio 1975, (modificazioni alle istruzioni ministeriali 20 giugno 1896 relativamente all'altezza minima ed ai requisiti igienico-sanitari principali nei locali di abitazione).
- alle leggi per la tutela degli ambienti monumentali e delle zone paesistiche (1 giugno 1939 n°1089 e 29 giugno 1939 n°1497) e relativi regolamenti (3/6/1940 n°1357.
- alle norme per la disciplina delle opere di conglomerato cementizio, normale e precompresso ed a struttura metallica; quella sui locali di pubblico spettacolo ad autorimesse pubbliche e private, sui depositi degli infiammabili ed in materia di protezione antincendi.



## CAPO II - RICHIESTA DELLA CONCESSIONE EDILIZIA ESAME DEI PROGETTI - PARERI

### Art. 2

#### Opere soggette a concessione

Ogni attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale, ad eccezione delle opere di cui al successivo articolo, partecipa agli oneri ad essa relativi e l'esecuzione delle opere è subordinata a concessione da parte del Sindaco, ai sensi del presente Regolamento.

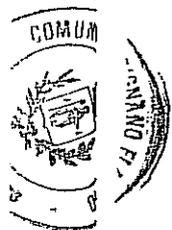
In particolare sono subordinate al rilascio della concessione le opere ed i lavori di seguito elencati:

- a) opere di urbanizzazione primaria e secondaria, viabilità poderale o bonifica, strade private;
- b) nuove costruzioni;
- c) ampliamento, sopraelevazione, demolizioni con ricostruzione totale e parziale;
- d) la ristrutturazione dei fabbricati che non comportino aumento delle superfici utili di calpestio; in particolare gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti;
- e) modifiche di destinazione d'uso anche parziali di unità edilizie;
- f) costruzione di impianti sportivi e relative attrezzature;
- g) installazione di elettrodi, gasdotti, linee telefoniche con carattere di servizi generali e relativi manufatti;
- h) apertura e coltivazione di miniere, cave e torbiere;
- i) manufatti costruiti da strutture trasferibili, precarie e gonfiabili quando richiedano allacci stabili ai pubblici servizi.

### Art. 2 bis -

#### OPERE SOGGETTE AD AUTORIZZAZIONE

Sono soggette ad autorizzazione del Sindaco su richiesta degli aventi titolo e con la procedura all'uopo stabilita, secondo le leggi, le disposizioni regolamentari e gli strumenti urbanistici vigenti, con l'osservanza delle norme contenute nel presente Regolamento e previo parere del Tecnico comunale e/o dell'Ufficiale Sanitario.



Sono soggetti ad autorizzazione:

a) gli interventi di manutenzione straordinaria, ossia tutte le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, semprechè non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche alle destinazioni d'uso; in particolare sono interventi di manutenzione straordinaria:

1) apertura, chiusura e modificazione delle porte interne;

apertura, chiusura o modificazione di porte esterne o finestre solo se ciò costituisce ripristino della preesistenza;

2) consolidamento di strutture verticali e rifacimento di solai di calpestio, scale e coperture, con divieto di modificarne le quote d'imposta.

Il consolidamento o la sostituzione di tali parti strutturali non deve comportare alterazione allo stato dei luoghi, né quantitativamente rispetto alle superfici utili ed ai volumi esistenti;

3) demolizione ricostruzione di tramezzi interni, semprechè le opere richieste ne comportino modifiche alla situazione planimetrica ad eccezione degli spostamenti e creazioni di servizi (ad esempio bagni, cucine ecc.);

b) gli interventi di restauro e di risanamento conservativo, ossia, quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurare la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, nè consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dall'esigenza dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio;

c) le opere costituenti pertinenze ad impianti tecnologici al servizio di edifici già esistenti purchè non sottoposti a vincoli di cui alle leggi n°1089 e n°1497 del 1939; ossia:

1) opere accessorie ad edifici esistenti quali ad esempio impianto di ascensori cantine, autorimesse private, recinzioni sistemazioni esterne, scale di sicurezza, rampe ecc.;

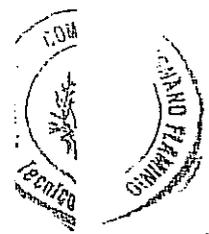
2) realizzazione di volumi tecnici che si rendono indispensabili a seguito della revisione o installazione di impianti tecnologici;

3) rivestimenti o coloriture di prospetti esterni che prevedano modifiche di preesistenti aggetti, ornamenti materiale o colori;

4) apposizione di tende aggettanti su spazio pubblico, collocazione di insegne, mostre, vetrine per negozi, di tabelle o cartelli, di lumi, di cartelloni ed oggetti a scopo di pubblicità;

5) apertura e modifica di accessi sulle fronti stradali o su aree pubbliche che non comportino alterazioni nel corpo del fabbricato;

d) distributori di carburanti, con annessi accessori, semprechè non comportino realizzazione di manufatti diversi da quelli della distribuzione carburante;



- e) varianti in corso d'opera di cui al c. 12 dell'art.15 l.10/77;
- f) demolizioni totali o parziali di fabbricati e manufatti, degli scavi e i rinterri, muri di sostegno e rilevati in genere;
- g) manufatti costruiti da strutture trasferibili, precarie e gonfiabili, che non richiedano allacciamenti ai pubblici servizi;
- h) l'installazione di campeggi mobili occasionali;
- i) le occupazioni di suolo mediante depositi di materiale, relitti, rottami, esposizione a cielo libero di merci.

Sono altresì soggetti ad autorizzazione:

1) gli interventi di manutenzione ordinaria, così come definita nel successivo art. 3 allorchè vengano eseguiti sugli immobili vincolati ai sensi della legge n°1089/39 ovvero qualora gli interventi riguardino la parte esterna di immobili vincolati ai sensi della legge n°1497/39 o ricadono, secondo lo strumento urbanistico generale, nell'ambito della zona omogenea A.

### Art. 3

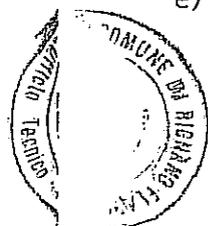
#### Opere non soggette a concessione

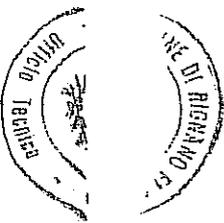
Non è richiesta alcuna concessione o autorizzazione per i seguenti lavori sempre che non debbano essere eseguiti in stabili dichiarati a norma di legge, d'interesse artistico o storico:

- a) le opere di manutenzione ordinaria consistenti in opere di riparazione rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti, ossia quelli che riguardano in particolare:
  - 1) demolizione o ricostruzione totale o parziale dei pavimenti;
  - 2) demolizione o ricostruzione totale o parziale di rivestimenti ed intonaci interni e loro coloriture;
  - 3) Rifacimento o sostituzione di infissi interni ed esterni;
  - 4) impianti per servizi accessori, come idraulico, fognazie, allontanamento acque meteoriche, illuminazione, riscaldamento ventilazione, semprechè non comportino creazione di nuovi volumi tecnici;
  - 5) rivestimenti e coloriture di prospetti esterni, semprechè eseguiti senza modifiche ai preesistenti aggetti, ornamenti materiali e colori.

Sono altresì soggette ad autorizzazione o concessione:

- b) opere e installazioni per la segnaletica stradale, orizzontale e verticale, in applicazione del codice della strada;
- c) installazione di condutture elettriche, telefoniche, antenne televisive ec. semprechè non comportino opere murarie, scavi e rinterri;
- d) opere relative al giardinaggio ed alla sistemazione degli spazi esterni sempre che non comportino opere murarie e rimodellamento del terreno;
- e) opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano caratte-





re geognostico e siano eseguite in aree esterne al centro edificato.

#### Art. 3 bis

##### Contributo per il rilascio della concessione e destinazione dei proventi

La quota di contributo commisurata all'incidenza delle opere di urbanizzazione deve essere corrisposta al Comune secondo quanto stabilito dalla vigente legislazione.

A scomputo totale o parziale della quota dovuta, il concessionario può richiedere di realizzare direttamente tutto o parte delle opere di urbanizzazione.

Qualora il Comune accetti la richiesta, determina il costo di tali opere, che può essere dedotto dal contributo di cui al comma precedente, se per lo stesso importo il richiedente consegna al Comune una fidejussione bancaria insieme con l'atto con il quale si obbliga ad eseguire le opere di cui sopra.

Tale fidejussione può essere decurtata nel caso di parziale pagamento del contributo di cui sopra.

#### Art. 4

##### Progettisti e costruttori

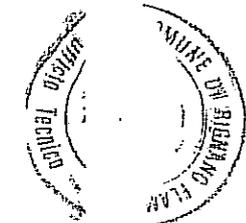
La progettazione di fabbricati deve essere effettuata da tecnici specializzati in materia edilizia: Ingegneri, Architetti, Geometri, Dottori Agronomi e Periti, nell'ambito delle rispettive competenze. I predetti professionisti devono essere iscritti negli Albi professionali.

Il costruttore specialmente per quanto riguarda le strutture in cemento armato, deve essere debitamente abilitato o avvalersi di un tecnico che possa assumersi la responsabilità inerente l'esecuzione delle opere."

#### Art. 5

##### Documentazione a corredo della domanda di concessione - - progetto ed allegati -

La documentazione a corredo della domanda di concessione deve essere completa di ogni riferimento atto a individuare e descrivere i luoghi ove si intende intervenire e la natura e dimensione degli interventi stessi.



Fatti salvi i casi in cui la natura e dimensione degli interventi che a giudizio del progettista e del Sindaco (ovvero su richiesta della Commissione Edilizia) possono essere richieste minori o maggiori documentazioni, queste di norma sono:

A) Per le nuove costruzioni:

1) L'intero foglio catastale aggiornato, rilasciato dall'Ufficio Tecnico Erariale, con l'esatta indicazione del lotto, mediante colorazione trasparente firmata dal progettista;

2) Foglio in scala dello strumento urbanistico vigente generale, ovvero, esistente, stralcio, dello strumento urbanistico attuativo, con la esatta ubicazione del lotto interessato;

3) Planimetria d'insieme in scala non superiore a 1:500 comprendente il piano quotato con le indicazioni della superficie del lotto, delle strade, delle posizioni, sagome e distacchi del fabbricato delle eventuali costruzioni confinanti con i relativi distacchi, del nome dei proprietari delle medesime costruzioni e delle eventuali alberature esistenti con la indicazione delle varie essenze e corredate di almeno quattro fotografie, in copia semplice di formato non inferiore a cm. 13 x 18 dello stato dei luoghi (ante-opera).

Nel piano devono essere chiaramente riportati i punti di vista numerati dai quali sono state riprese le fotografie allegate al progetto;

4) Planimetria in scala non superiore a 1:500 corredata da due o più profili significativi (ante e post opera) dall'andamento altimetrico dell'edificio rispetto al terreno, alle strade ed agli edifici circostanti, nella quale risultano precisati la superficie coperta dell'edificio in tutti i corpi di fabbrica che le compongono (quotata in tutti i suoi elementi, terrazze, pensiline, avancorpi, rientranze, ecc.) nonché le quote altimetriche, le rampe, terrazzamenti, scalinate, scarpate, ecc. con particolare riguardo ai punti di emergenza del fabbricato. Tutte le quote altimetriche sia relative al piano di campagna originario, che a quello della sistemazione del terreno post-opera, devono essere riferite su un determinato caposaldo immodificabile fino all'ultimazione dei lavori.

Detta planimetria dovrà essere altresì integrata da una tabella riassuntiva di tutti gli elementi geometrici del progetto (superficie del lotto, volume dell'edificio, superficie coperta totale e dei singoli piani, superficie dei parcheggi, ecc.);

5) Le piante dei vari piani, in scala 1:100 con l'indicazione delle strutture portanti interne, delle quote planimetriche e altimetriche del piano cantinato, del piano seminterrato, con le quote altimetriche dei punti di emergenza del fabbricato dal terreno, del piano terreno rialzato del piano tipo, del piano attico (dove consentito), del piano di copertura. In tutte le piante devono essere indicate le linee di sezione di cui al successivo punto 6.

Nel caso di edifici modulari o costituiti da ripetizioni di cellule tipo è consentita la presentazione di piante generali nel rapporto corredate da piante delle singole cellule in scala 1:50, ovvero da parti significative a scala 1:100 degli edifici modulari.

Qualora si tratti di edificio aderente ad altro fabbricato che deve comunicare con l'opera progettata, le piante devono essere estese anche ai vani contigui della costruzione esistente e recare le indicazioni di destinazione degli stessi.

6) Almeno due sezioni (trasversali e longitudinali) per ciascun corpo di fabbrica in scala 1:100 (o in scala 1:50 nei casi di cui al penultimo comma del precedente articolo) con le misure delle altezze nette dei singoli piani, dello spessore dei solai degli sporti delle parti aggreganti dei colmi delle parti al di sopra della linea di gronda e dell'altezza totale dell'edificio. In tali sezioni deve essere altresì indicato l'andamento del terreno (ante e post operam) lungo le sezioni stesse, fino ai confini ed alle eventuali strade. Tutte le quote altimetriche ivi comprese quelle relative al piano di campagna ante e post operam, debbono essere riferite allo stesso caposaldo di cui al precedente punto 4.

7) Tutti i prospetti dell'opera progettata, a semplice contorno, nel rapporto 1:100 (1:50 nei casi di cui al penultimo comma dell'art.5), completi di riferimento agli edifici circostanti, al terreno e alle sue eventuali modifiche. Nei prospetti deve essere rappresentata anche la situazione altimetrica dell'andamento del terreno di progetto.

Qualora l'edificio sia aderente ad altri fabbricati, i disegni dei progetti devono comprendere anche quelli delle facciate aderenti. I prospetti devono contenere tutti gli elementi architettonici dell'edificio evidenziando in particolare le aperture e i relativi infissi, le zoccolature, gli spazi per insegne, le opere in ferro e balaustre, le coperture i pluviali in vista, i volumi tecnici.

8) Piante, sezioni e prospetti in scala non inferiore a 1:20, in corrispondenza di piani caratteristici con la indicazione di tutti i materiali impiegati loro trattamento e colore.

Analoghi particolari per recinzioni, cancelli e sistemazioni di terra.

9) Indicazioni relative a tutti quegli impianti che per la loro dimensione (canne fumarie, impianti di riscaldamento, impianti di condizionamento ascensori, rete principale fognature) siano determinati per composizione architettonica dell'edificio.

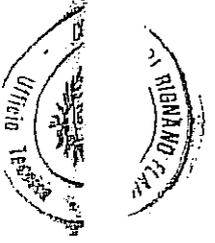
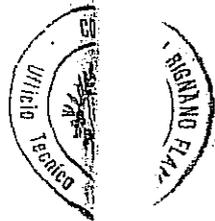
In particolare ove non esista la possibilità di approvvigionamento idrico mediante acquedotto pubblico; deve essere allegato progetto e relazione tecnica del sistema di approvvigionamento adottato con l'approvazione dell'Ufficio di Igiene e Sanità. Nel caso che zona fossa priva di fognatura pubblica, deve essere allegato progetto e relazione tecnica del sistema adottato per assicurare l'allontanamento e lo smaltimento delle acque di rifiuto, approvato dall'ufficiale sanitario.

10) Relazione illustrativa contenente tra l'altro le caratteristiche costruttive e le modalità di esecuzione con l'indicazione delle eventuali opere provvisoriale, nonchè la destinazione d'uso generale dell'edificio.

11) Nulla osta del comando provinciale dei Vigili del Fuoco, ove necessario.

12) Nulla osta del Medico di Medicina Pubblica.

13) Nulla osta delle competenti Sovrintendenze statali o regionali, ove necessario.



14) Permessi od autorizzazioni, ove necessario, per le aree, gli edifici e le opere soggette a leggi speciali e regolamentazioni comunali, provinciali o statali, devono essere preventivamente esibiti dai richiedenti.

15) Concessione, ove necessario, di accessi per le aree prospicienti strade statali o provinciali fuori dai centri abitati.

16) Copia autentica delle eventuali Convenzioni tra confinanti.

**B) Per le demolizioni e ricostruzioni**

1) Tutte le documentazioni di cui al precedente punto A.

2) Modello ISTAT - Rilevazioni dell'attività edilizia opere da demolire.

3) Ove le norme tecniche di attuazione dello strumento urbanistico richiedano una conoscenza delle caratteristiche planimetriche e delle destinazioni d'uso degli edifici esistenti, rilievo quotato in scala minima di 1:200 degli edifici da demolire, relative alle piante di tutti i piani e alle sezioni più indicative, con documentazione fotografica, nonchè le destinazioni d'uso.

**C) Per i restauri, risanamenti conservativi e ristrutturazioni:**

1) La documentazione di cui al punto A nn. 1,2,10,11,12,13.

2) Piante, prospetti e sezioni in scala 1:100 relativi ai piani o unità immobiliari in cui sono previsti interventi.

3) Piante prospetti e sezioni in scala non inferiore 1:50 con l'indicazione degli interventi richiesti evidenziando le demolizioni dalle ricostruzioni.

4) Documentazione attestante le destinazioni d'uso o su base catastale o riferita ad autorizzazioni comunali od in mancanza altra idonea documentazione di asseverazione avente data certa.

5) Qualora gli investimenti riguardino parti esterne degli edifici dovranno essere esibite fotografie a colori.

6) Qualora gli interventi interessino parti comuni dell'edificio dovranno produrre il nulla osta del Condominio.

**D) Per interventi su edifici di interesse storico-ambientale**

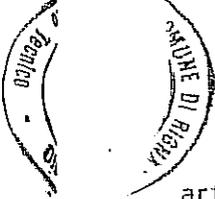
1) La documentazione di cui al punto C, con indicazioni dettagliate sulla natura dei materiali, sulle decorazioni e sulle parti ornamentali esistenti e di progetto.

2) Relazione storico-critica finalizzata ad individuare la stratigrafia storica dell'edificio. Detta stratigrafia, dovrà mettere in evidenza le caratteristiche tipologiche dell'unità edilizia nel tempo, il valore degli eventuali episodi figurativi di rilevante interesse e tutte le alterazioni del tessuto edilizio (superfettazioni). La relazione, redatta da ingegnere, architetto od altro professionista abilitato, dovrà essere asseverata con giuramento nelle forme di legge dal suo autore.

**Art. 5 bis**

**Domanda e documentazione per ottenere l'autorizzazione**

Chiunque intende richiedere le autorizzazioni di cui al precedente



articolo 2 bis deve presentare al Sindaco domanda in carta da bollo, contenente l'indicazione del nome, cognome ed indirizzo nonchè la firma del richiedente. Per le autorizzazioni relative alle lottizzazioni di terreni a scopo edilizio, le modalità di presentazione sono specificate nell'apposito capitolo del presente Regolamento Edilizio.

Nella domanda, oltre alle particolari notizie e descrizioni illustrative dell'oggetto devono risultare esplicitamente:

- a) l'impegno di osservare le norme del presente Regolamento e del vigente strumento urbanistico, le leggi e le disposizioni vigenti emanate dalle autorità competenti per il territorio regionale e nazionale;
- b) l'elenco del domicilio del comune da parte del richiedente.

A corredo della domanda deve essere allegata (di norma) la seguente documentazione;

- 1) planimetria e pianta quotata dell'area o dell'immobile con l'individuazione dell'opera oggetto della richiesta di autorizzazione in scala opportuna per una chiara interpretazione;
- 2) almeno una sezione verticale quotata secondo la linea di maggiore importanza o di massima pendenza;
- 3) relazione illustrativa dettagliata con la descrizione dell'opera da eseguire o da installare e degli eventuali allacciamenti (rete idrica, elettrica, telefonica,) e scarichi (acque meteoriche nere, ecc.) nonchè degli eventuali accessi dagli spazi pubblici (vie o piazze);
- 4) ove il caso, il periodo di tempo per il quale viene richiesta l'autorizzazione.

Per le aree e le opere soggette a speciali leggi o regolamentazioni comunali, provinciali, regionali o statali, devono essere allegati dai richiedenti i relativi e specifici permessi e/o nulla osta.

## Art. 6

### Procedura per la presentazione delle domande ed istruttoria preliminare dei progetti

All'atto della presentazione della domanda l'Amministrazione comunale rilascia al richiedente apposita ricevuta con l'indicazione di seguenti elementi:

- a) numero della pratica, a mezzo del quale deve essere in qualunque momento reperibile la medesima;
- b) data del ricevimento della domanda stessa;
- c) nome e cognome di chi per conto del Comune l'ha ricevuta.

Entro 20 giorni dall'accettazione della domanda gli uffici comunali competenti compiono l'istruttoria preliminare degli atti ed elaborati presentati.





Qualora la documentazione presentata a un primo esame risultasse incompleta, il Sindaco entro il termine suddetto comunica al richiedente gli eventuali rilievi e la richiesta di perfezionamento di quelli incompleti per il successivo esame della Commissione Edilizia.

In tal caso il richiedente ha tempo 90 giorni a partire dalla comunicazione, per regolarizzare la pratica; se questo non avviene la pratica stessa si intende annullata. Come data di consegna della domanda di concessione o autorizzazione si intende quella in cui è avvenuta la citata regolarizzazione della pratica agli effetti della decorrenza del termine che ha il Comune per pronunciarsi definitivamente.

L'esame delle domande di concessione o autorizzazione deve avvenire seguendo il numero progressivo di presentazione.

Tutti i progetti per i quali viene richiesta la concessione o l'autorizzazione devono essere sottoposti, obbligatoriamente, prima di ogni determinazione in ordine alle relative richieste, all'esame, per quanto di loro competenza ai sensi delle norme legislative vigenti, dai seguenti organi:

- Medico di medicina pubblica;
- Veterinario comunale, limitatamente ai fabbricati destinati all'esercizio di attività soggette a vigilanza veterinaria;
- Ufficio Tecnico comunale competente per materia;
- Commissione Urbanistica-Edilizia.

L'obbligo della presentazione degli elaborati tecnici non vige per le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, semprechè non riguardino edifici vincolati ai sensi della legge 1089/39; per l'abbattimento degli alberi; per le recinzioni di fondi che non fiancheggiano spazi pubblici o strade soggette a pubblico transito.

E' consentito, in via del tutto eccezionale, per edifici e complessi edilizi o opere di urbanizzazione di un certo interesse sottoporre preliminarmente al parere della Commissione Edilizia anche progetti di massima, allo scopo di ottenere il suo facoltativo giudizio ed eventuali direttive per modifiche e/o integrazioni.

#### Art. 7

#### Commissione Edilizia - Composizione

La Commissione Edilizia è composta da:

##### A) Membri di diritto

- 1) dal Sindaco o dall'Assessore all'Urbanistica o ai Lavori Pubblici da lui delegato che la presiede;
- 2) dal capo dell'Ufficio Tecnico comunale competente per materia o da un suo delegato;
- 3) dal Medico di Medicina pubblica o da un suo delegato;
- 4) dal Comandante dei Vigili del Fuoco o da un suo delegato;

B) Membri elettivi

- 5) da un minimo di due consiglieri comunali, uno della maggioranza e uno della minoranza, designati dal consiglio comunale; il numero dei consiglieri comunali deve comunque essere sempre uguale sia per la maggioranza che per la minoranza;
- 6) da un architetto o un ingegnere e da un geometra designati dal Consiglio comunale fra una terna proposta dai rispettivi ordini e collegi professionali;
  - per le pratiche di speciale importanza il Sindaco può invitare ad assistere alle adunanze, con voto consultivo, anche altre persone notoriamente esperte sui problemi da trattare.
  - Esercita le funzioni di Segretario della Commissione, senza diritto di voto, il Segretario comunale o altro impiegato dal Sindaco.
  - I membri elettivi restano in carica due anni e possono essere rieletti una sola volta di seguito.
  - I membri elettivi della Commissione Edilizia non possono esercitare la professione nel territorio comunale.
  - Il commissario di nomina consiliare, che cessa dall'ufficio prima della scadenza del biennio, viene sostituito sempre mediante nomina consiliare, ed il sostituto resta in carica fino al completamento del biennio per il quale era stato nominato il Commissario sostituito.
  - Ai membri sia elettivi che di diritto è attribuito un gettone di presenza, la cui entità è fissata all'inizio di ogni biennio dal Consiglio comunale, in misura non maggiore di quello previsto per le commissioni delle Amministrazioni dello Stato; in caso di residenza fuori dal Comune è previsto, altresì, il rimborso delle spese di viaggio.
  - I membri elettivi decadono dalla carica quando risultano assenti senza giustificato motivo a tre sedute consecutive.
  - La decadenza opera di diritto: i commissari che incorrono nella stessa ai sensi del comma precedente, devono astenersi dal partecipare alle sedute successive, pena l'invalidità delle deliberazioni assunte dalla Commissione Edilizia comunale.
  - Il Sindaco o l'Assessore all'Urbanistica o ai Lavori Pubblici delegato, nella qualità di presidente della Commissione medesima, quando risulti dai verbali dell'organo in questione la decadenza deve promuovere la formalizzazione del provvedimento da parte del Consiglio comunale il quale procede, nella stessa seduta, alla nomina di un membro, in sostituzione del precedente.

Art. 8

Compiti della Commissione Edilizia

La Commissione deve esprimere parere al Sindaco:

- 
- 
- a) sulle proposte per la formazione e varianti dello strumento urbanistico vigente (Piano di Fabbricazione) Piano Regolatore Generale dei Piani Particolareggiati , dei Piani di Zona per l'edilizia economica e popolare;
  - b) sulle proposte di varianti al presente Regolamento Edilizio e sue interpretazioni;
  - c) su tutte le questioni di carattere urbanistico ed edilizio riguardanti il territorio comunale;
  - d) sui progetti di opere e servizi pubblici;
  - e) sulle richieste di concessione a eseguire le opere e i lavori di cui all'art.4;
  - f) sui progetti delle opere soggette ad autorizzazione di cui all'art.5 punto A e per le altre autorizzazioni di cui al punto B qualora il Sindaco lo ritenga necessario;
  - g) nel caso di contestazione, sulla regolare esecuzione dei lavori autorizzati circa la rispondenza di essi alle norme del presente Regolamento nonché al Piano Regolatore Generale ed eventuali strumenti urbanistici esecutivi, nonché alle eventuali condizioni particolari poste con la concessione edilizia;
  - h) sul rinnovo delle concessioni se nel frattempo siano intervenute modificazioni della normativa vigente;
  - i) sulle modalità e sui tempi di attuazione dello strumento urbanistico generale a norma delle leggi vigenti nazionali e regionali;
  - l) sulla verifica tecnica che il progetto rispetti anche le norme di cui al successivo titolo II - Capitolo IV - relativo alla godibilità generale delle attrezzature e delle strutture edilizie.

Il parere della Commissione Urbanistico-Edilizia riguarda l'ammissibilità dei progetti anche sotto l'aspetto ambientale, paesistico e architettonico dell'opera progettata.

Il parere della Commissione Edilizia è obbligatorio.

## Art. 9

### Adunanze della Commissione Edilizia



La Commissione Edilizia si riunisce nella residenza municipale almeno una volta al mese.

La Commissione è convocata dal Presidente con invito scritto. Per la validità delle adunanze devono intervenire almeno la metà più uno dei membri, tra i quali il Presidente.

Le deliberazioni sono prese a maggioranza di voti; in caso di parità prevale il voto del Presidente.

La Commissione ha facoltà di sentire, durante le adunanze, i progettisti per avere chiarimenti sui progetti sottoposti al suo esame.

I commissari non possono presenziare all'esame ed alla votazione dei progetti da essi elaborati od alla esecuzione dei quali siano comunque interessati.

Dalla osservanza di questa prescrizione deve essere fatto esplicito riferimento a verbale.

I processi verbali delle adunanze sono scritti in apposito registro e devono contenere la motivazione, i voti riportati favorevoli, contrari astenuti e le eventuali dichiarazioni di voti, del parere dato. I processi verbali vengono firmati dal Presidente e dal Segretario.

Del parere della Commissione il Segretario riferisce sommariamente sull'incarto relativo, ad ogni domanda esaminata ed appone sul relativo progetto la dicitura "ESAMINATO DALLA COMMISSIONE EDILIZIA"..... completando con la data e la firma del Presidente.

### Art. 9 bis

#### Richiesta di concessione

Le domande per ottenere la concessione a eseguire e/o modificare le opere indicate agli artt. 2 e 2 bis vanno redatte in carta da bollo indirizzandole al Sindaco e devono contenere:

- a) nome, cognome, domicilio, numero di codice fiscale e firma del richiedente (se il richiedente non è proprietario dell'area la domanda deve riportare anche le generalità e la firma del proprietario, inoltre, se proprietaria è una persona giuridica la domanda va avanzata dagli organi che ne hanno la rappresentanza);
- b) nome, cognome, indirizzo, e firma del progettista che deve essere un tecnico (ingegnere, dottore in agraria, geometra, architetto, perito industriale, nei limiti della rispettiva competenza) e iscritto al rispettivo Albo professionale;
- c) nome, cognome, indirizzo e firma del Direttore dei Lavori che deve essere un tecnico c.s. (tale indicazione e firma può essere differita all'atto della comunicazione dell'inizio dei lavori);
- d) nome, cognome, indirizzo e firma del costruttore ed a norma di legge specie per quanto riguarda le strutture in cemento armato, anche del tecnico dell'impresa stessa e dell'assistente (tali indicazioni e firme possono essere differite c.s.);
- e) nel caso di lavori che si dichiara di voler eseguire in "diretta economia" quindi senza un'impresa costruttrice, occorre precisare la persona che avrà la responsabilità del cantiere.

Nella domanda devono inoltre risultare esplicitamente:

- 1) l'impegno di accettare e di osservare le norme del presente Regolamento Edilizio, nonché di osservare le leggi ed i regolamenti vigenti in materia edilizia e gli strumenti urbanistici vigenti;
- 2) l'elezione del domicilio nel Comune da parte del richiedente.

### Art. 10

#### Determinazioni del Sindaco sulla domanda

La concessione è rilasciata dal Sindaco al proprietario della area o che

abbia titolo per richiederla con le modalità con la procedura e con gli effetti delle leggi vigenti e in conformità alle previsioni dello strumento urbanistico comunale e del presente Regolamento.

Per gli immobili di proprietà dello Stato la concessione è data a coloro che siano muniti del titolo, rilasciato dai competenti organi dell'Amministrazione, al godimento del bene.

A seguito del parere espresso dalla Commissione Edilizia, il Sindaco approva o respinge i progetti pervenuti.

Per i progetti respinti viene data comunicazione motivata all'interessato entro i cinque giorni successivi alla adunanza della Commissione.

La concessione può essere condizionata alla osservanza di particolari adempimenti, modalità e limitazioni.

L'eventuale dissenso del Sindaco dal parere della Commissione Urbanistico-Edilizia deve essere motivato. Nel caso il cui il dissenso dia luogo al rilascio della concessione; in essa deve essere annotato il parere difforme della Commissione urbanistico-Edilizia.

In ogni caso la concessione viene notificata al richiedente corredata da una copia dei disegni approvati debitamente vistata dal Comune.

Dell'avvenuto rilascio della concessione viene data notizia al Pubblico mediante affissione per la durata di 15 giorni consecutivi, nell'Albo pretorio del Comune con la specificazione del Titolare, della località nella quale la costruzione deve sorgere e del tipo di costruzione.

L'affissione non fa decorrere i termini per la impugnativa.

Chiunque può prendere visione, presso gli uffici comunali, della concessione e dei relativi atti di progetto e ricorrere contro il rilascio della concessione stessa in quanto essa sia in contrasto con le disposizioni di legge, dei regolamenti o con le prescrizioni degli strumenti urbanistici, e pertanto passibile di annullamento.

La determinazione del Sindaco sulla domanda di concessione deve essere notificata all'interessato non oltre sessanta giorni dalla data di ricevimento della domanda stessa o da quella di ricevimento dei documenti aggiuntivi eventualmente richiesti dall'Amministrazione comunale.

Scaduto il termine di sessanta giorni senza che il Sindaco si sia pronunciato, l'interessato ha diritto di ricorrere contro il silenzio rifiuto, ma non può comunque dare inizio ai lavori.

Un progetto respinto può essere ripresentato solo nel caso di varianti che giustificano un nuovo esame.

La concessione può essere rilasciata anche ad uno solo dei comproprietari del suolo e/o del manufatto purchè provi mediante atto notorio di avere la disponibilità del suolo o del manufatto, facendo salvi i diritti degli altri comproprietari.

Art. 11

**Efficacia e validità della concessione - Responsabilità**

Il rilascio della concessione fa sempre salvi, in ogni caso, i diritti dei terzi e le opere con la stessa approvate si intendono concesse nel rispetto di tutte le norme legislative e regolamentari che disciplinano l'attività urbanistica-edilizia.

La concessione è personale ed è valida esclusivamente per la persona fisica e giuridica alla quale è intestata.

In caso di trasferimento della concessione o dell'immobile l'acquirente, gli eredi e gli aventi causa del titolare della concessione devono chiedere la variazione dell'intestazione della concessione stessa al Sindaco.

In conseguenza della variazione predetta non si modificano in alcun modo i termini di validità e di decadenza previsti per la concessione originaria.

Il titolare della concessione, il progettista, il direttore dei lavori e la ditta appaltatrice (e l'assistente, nel caso di lavori in economia) sono responsabili di ogni inosservanza sia delle norme generali di legge e regolamenti che delle modalità di esecuzione stabilite dalla concessione.

Art. 12

**Decadenza, rinnovo e revoca delle concessioni**

1) La concessione ha durata di un anno e si intende decaduta se entro 12 mesi dal suo rilascio non siano stati iniziati i lavori a cui essa si riferisce.

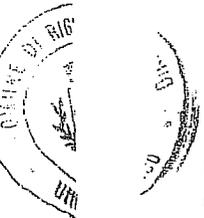
2) Il termine di cui sopra può essere prorogato, per una volta o per un massimo di 180 giorni, solo in caso di comprovate circostanze estranee alla volontà del concessionario.

3) La durata complessiva della concessione non può essere superiore a tre anni dalla data di inizio dei lavori.

4) Un periodo più lungo per l'ultimazione dei lavori può essere consentito dal Sindaco, su parere della Commissione Urbanistico-Edilizia, esclusivamente in considerazione della mole delle opere da realizzare o delle sue particolari caratteristiche costruttive.

5) E' ammessa la proroga del termine per la ultimazione dei lavori con provvedimento motivato e solo per fatti estranei alla volontà del concessionario che siano sopravvenuti a ritardare i lavori durante la loro esecuzione. La proroga può sempre essere prevista nel provvedimento di concessione del Sindaco, quando si tratti di opere pubbliche, il cui finanziamento sia preventivato in più esercizi finanziari.

6) Qualora entro i termini per l'inizio e l'ultimazione dei lavori i lavori stessi non siano stati iniziati o ultimati, il concessionario deve richiedere una nuova



concessione. Nel caso di lavori non ultimati nei termini la nuova costruzione riguarda solamente la parte non realizzata.

7) Nel caso di opere di ridotta entità o di concessioni relative alla ultimazione di opere oggetto di precedenti concessioni non completamente utilizzate il Sindaco, su parere della Commissione Urbanistico-Edilizia, può stabilire termini più brevi per l'ultimazione dei lavori.

8) L'entrata in vigore di nuove previsioni urbanistiche comporta la decadenza delle concessioni in contrasto con le previsioni stesse, salvo che i relativi lavori risultino già iniziati e che essi vengano completati entro il termine di tre anni dalla data di inizio.

9) La concessione può inoltre essere revocata quando risulti che:

- a) sia stata ottenuta in base ad elaborati di progetto alterati o comunque non riflettenti lo stato di fatto esistente all'atto dell'inizio dei lavori;
- b) il direttore dei lavori indicato non abbia assunto l'effettiva direzione, l'abbia abbandonata o sia stato sostituito senza che ne sia stata data, nei termini, la prescritta comunicazione al Comune.

#### Art. 12 bis

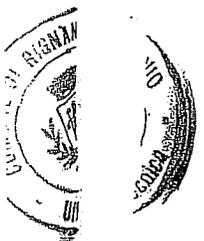
#### Modalità per le autorizzazioni

Nell'atto di autorizzazione sono stabilite dal Sindaco le condizioni e le norme alle quali si intende subordinata, la relativa durata e l'ammontare, qualora dovuto, della cassa o canone da corrispondere al Comune.

Il Sindaco, sentiti il Tecnico comunale e il Medico di Medicina pubblica, ha sempre la facoltà di imporre con l'autorizzazione stessa particolari prescrizioni e l'osservanza di cautele e modalità a tutela del decoro cittadino, della sicurezza del traffico, dell'igiene e dell'incolumità pubblica.

Le autorizzazioni si intendono in tutti i casi accordate:

- a) senza pregiudizio dei diritti dei terzi;
- b) con l'obbligo del titolare di riparare o risarcire tutti i danni derivanti dalle opere;
- c) con la facoltà del Comune di imporre, in caso di sopravvenute necessità, nuove condizioni e prescrizioni.



Per le autorizzazioni l'interessato può, entro il termine di scadenza stabilito, presentare domanda diretta ad ottenere il rinnovo, che può essere accordato dal Sindaco, anche senza la presentazione della documentazione prescritta per il rilascio, sempreché nel frattempo non siano intervenute modificazioni nella normativa vigente al riguardo.

L'entrata in vigore di nuove norme legislative e regolamentari disciplinanti la materia oggetto dell'autorizzazione, comporta la decadenza delle autorizzazioni, relative a lavori od opere che non siano ancora iniziati, che risultino in contrasto con le stesse; in tal caso, l'interessato può chiedere il rilascio di una nuova autorizzazione in conformità alle nuove disposizioni.

Il rinnovo delle autorizzazioni di cui ai precedenti commi può essere negato per sopravvenute ragioni di pubblico interesse.

Le autorizzazioni possono, in genere, essere revocate quando sono state ottenute con dolo od errore provocato dall'interessato mediante travisamento di fatti o presentazione di elaborato alterato.

Nei casi di decadenza e di revoca il titolare dell'autorizzazione non ha diritto di alcun compenso o risarcimento da parte del Comune a qualsiasi titolo.

### Art. 13

#### Varianti al progetto

Qualora si manifesti la necessità di varianti al progetto, gli interessati debbono presentare i relativi elaborati che sono assoggettati alla procedura di approvazione seguita per il progetto originario.

Resta stabilito che con la determinazione del Sindaco sul progetto di variante non si modificano in alcun modo i termini di validità e di decadenza previsti per il progetto originario.

La presentazione di varianti è ammessa anche in corso d'opera; in questo caso qualora entro 60 (sessanta) giorni dalla data di presentazione del progetto di variante, il Sindaco non adotti alcuna determinazione in merito, il progetto originario conserva la propria validità ed efficacia ad ogni conseguente effetto e la ripresa dei lavori già previsti nel progetto originario equivale ad esplicita rinuncia alla variante stessa.

## CAPO III - ESECUZIONE DELLA CONCESSIONE

### Art. 14

#### Direttore dei lavori e costruttore

Il titolare della concessione edilizia, prima di dare inizio alle opere, deve comunicare al Sindaco il nominativo, la qualifica e la residenza del direttore dei lavori nonché il nominativo e la residenza del costruttore.

Il Direttore dei Lavori e il Costruttore a loro volta, anche mediante atti separati, devono comunicare al Sindaco, sempre prima dell'inizio delle opere, l'accettazione dell'incarico rispettivamente loro affidato.

Ogni e qualsiasi variazione successiva deve essere preventivamente comunicata al Sindaco con le modalità di cui sopra.

Il committente titolare della concessione, il Direttore dei Lavori, l'Assuntore dei Lavori sono responsabili di ogni inosservanza così delle norme gene-

rali di legge o di Regolamento, come delle modalità esecutive che sia fissate nella licenza edilizia.

### Art. 15

#### Ordine di cantiere

Il cantiere, in zona abitata prospiciente o comunque visibile da spazi pubblici, deve essere cintato e mantenuto libero da materiali inutili o dannosi per tutta la durata dei lavori ed organizzato con segnalazioni di pericolo e di ingombro diurne (bande bianche e rosse) e notturne (luci rosse), dispositivi infrangenti ed integrazioni di illuminazione stradale, provvedute dal costruttore che ne è responsabile:

Il cantiere deve essere provvisto di tabella, decorosa e visibile, con l'indicazione dell'opera ed i nomi e cognomi del titolare della concessione, del progettista, del direttore dei lavori, del calculatore delle opere in cemento armato, del costruttore e dell'assistente.

In cantiere devono essere conservate la concessione edilizia e la copia dei disegni approvati, a disposizione dell'Autorità Comunale e Statale.

### Art. 16

#### Occupazione temporanea e manomissione di suolo pubblico

Nel caso di necessità di occupazione del suolo pubblico, deve essere fatta separata domanda al Sindaco, con l'indicazione planimetrica dell'area da includere nel recinto del cantiere, per ottenere la concessione temporanea per la durata dei lavori.

La concessione è rinnovabile di sei mesi in sei mesi ed è subordinata al pagamento della tassa di occupazione spazi ed aree pubbliche ed a versamento cauzionale per la rimessa in pristino, sia di terrazzamento sia di pavimentazione o vegetazione, allo scadere della concessione oppure in caso di prolungata sospensione dei lavori.

Trascorsi 90 (novanta) giorni dall'avvenuto ripristino del suolo pubblico manomesso, il predetto deposito cauzionale viene restituito per intero o in parte a seconda che il ripristino sia stato eseguito a regola d'arte o meno.

## Art. 17

### Visite di controllo

Il titolare della concessione edilizia ha l'obbligo di richiedere le visite di controllo da parte dei funzionari dell'Ufficio Tecnico Comunale come appresso indicato:

1) n°3 visite se trattasi di costruzione di nuovo fabbricato o di ampliamento la prima allo scavo di fondazione completato, la seconda a copertura eseguita del fabbricato e la terza a lavori ultimati;

2) n°3 visite se trattasi di demolizione parziale o totale, di ricostruzione: la prima a demolizione ultimata, la seconda a copertura eseguita e la terza a lavori ultimati;

3) n°2 visite se trattasi di sopraelevazione: la prima a copertura eseguita e la seconda a lavori ultimati;

4) n°1 visita in tutti gli altri casi.

La mancata visita da parte dei Tecnici Comunali non esime il titolare della concessione edilizia, il direttore dei lavori e l'assuntore dalle loro responsabilità circa l'osservanza così delle norme generali di legge e di regolamento come delle modalità esecutive che siano fissate nella concessione edilizia.

All'atto del ritiro della concessione edilizia, il titolare o chi per esso dovrà esibire la ricevuta comprovante il versamento dei diritti di sopralluogo nella misura che sarà stabilita con apposita deliberazione del Consiglio Comunale.

La ripartizione dei suddetti diritti fra il personale tecnico verrà effettuata dalla Giunta Comunale periodicamente.

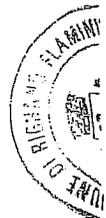
Le spese di trasporto dei tecnici comunali oltre il perimetro del centro abitato sono a carico dei richiedenti.

Qualora il mezzo di trasporto venga fornito dal Comune, i richiedenti dovranno rimborsare al Comune stesso la spesa corrispondente, nella misura che sarà stabilita dal Consiglio Comunale.

Per consentire al Comune di esercitare il dovuto controllo sulla esecuzione delle opere autorizzate, il proprietario è tenuto a:

- dare libero accesso al cantiere, ai funzionari ed agenti municipali che si presentino per ispezionare;
- tenere in cantiere durante tutto il corso dei lavori, la concessione edilizia ed i disegni allegati ad essa ed esibirla ai funzionari che ne facciano richiesta;
- munire i cantieri dei nuovi fabbricati di una tabella affissa in vista al pubblico, sulla quale sia indicato:
  - a) nome e cognome del proprietario o dell'Ente che fa eseguire i lavori;
  - b) nome e cognome del progettista e del direttore dei lavori;
  - c) nome e cognome del costruttore che esegue i lavori;
  - d) nome e cognome del calcolatore delle opere in c.a.;
  - e) nome e cognome dell'assistente.

Nell'eventualità di interruzione dei lavori per qualsiasi causa il proprie-



tario dovrà farne avviso preventivo o al massimo entro le 24 ore successive al Sindaco, che sentito il Tecnico Comunale, disporrà i provvedimenti necessari per assicurare, durante l'interruzione stessa, la pubblica incolumità ed il pubblico decoro, dandone comunicazione scritta all'interessato.

#### Art. 18

##### Norme particolari per i cantieri edili

Si richiamano espressamente:

- le norme di prevenzione infortuni e di sicurezza delle opere provvisorie, dei mezzi di opere di qualsiasi tipo, dell'uso dell'energia elettrica, di combustibili e di macchinari;
- le norme riguardanti la prevenzione degli incendi;
- l'obbligo a termine di legge, della denuncia di eventuali ritrovamenti archeologici ed artistici durante i lavori di demolizione e di sterro;
- la responsabilità relativa ai danni e molestia a persone o cose pubbliche e private in dipendenza dei lavori.

I competenti uffici possono effettuare sopralluoghi controlli e collaudi e pretendere la stretta osservanza delle disposizioni legislative e regolamentari, e, in caso di recidiva, chiedere la sospensione del lavoro e la chiusura del cantiere, secondo le modalità di legge.

#### CAPO IV - AUTORIZZAZIONI DI ABITABILITA' E DI AGIBILITA'

#### Art. 19

##### Opere soggette ad autorizzazioni di abitabilità e di agibilità

Per gli edifici nuovi o trasformati destinati all'abitazione, ad esercizi industriali o commerciali, allo spettacolo e comunque al ricevimento ed alla permanenza di persone o di derrate alimentari o sostanze pericolose, ricovero di animali ecc. è necessaria l'autorizzazione di abitabilità e di agibilità prima che ne sia in qualsiasi modo iniziato l'uso. Ogni trasgressione è punita ai sensi di legge.

#### Art. 20

##### Ultimazione dei lavori - Certificato di abitabilità

Per i fabbricati ad uso di abitazione o qualsiasi altra destinazione il



ALLEGATO AL  
RETRO PAGINA 20



(\*) Il 3° comma dell'art.20 - 16° rigo con delibera di G.M. n. 108 dell'11.9.1985, esecutiva, ratificata con atto Consiliare n.43 del 29.5.1985, esecutivo, è stato modificato come segue:

"-Presentazione ricevuta £.300.000 pagamento diritto allaccio fognatura comunale per ogni singola unità immobiliare e da pagarsi dal proprietario di quest'ultima".



proprietario dovrà provvedere a presentare al Comune la denuncia di ultimazione dei lavori chiedendo la visita definitiva del Tecnico Comunale e del Medico di Medicina Pubblica per il rilascio della concessione di utilizzazione (permesso di abitabilità).

Il Sindaco fisserà il giorno e l'ora della visita entro i due mesi successivi alla data della domanda e ne darà comunicazione scritta al richiedente che ha diritto ad intervenire o a farsi rappresentare.

Il permesso di abitabilità viene rilasciato dal Sindaco in seguito a:

- parere scritto dell'Ufficio Tecnico Comunale che comprovi la rispondenza dell'opera al progetto autorizzato ed all'osservanza delle norme di Regolamento Edilizio;
- parere scritto del Medico di Medicina Pubblica comprovante che tutte le norme del Regolamento d'Igiene sono state rispettate;
- presentazione del certificato di collaudo delle opere in cemento armato ed in ferro con l'attestazione da parte dell'Ufficio del Genio Civile dell'avvenuto deposito del collaudo stesso eseguito da un ingegnere o da un architetto; iscritto all'Albo da almeno 10 anni, che non sia intervenuto in alcun modo alla progettazione, direzione ed esecuzione dell'opera;
- pagamento da parte del titolare della concessione, dei diritti comunali e della tassa di concessione governativa;
- presentazione di certificato di collaudo eseguito dal Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco per costruzioni soggette alle norme di sicurezza antincendi;
- presentazione ricevuta di E 25.000 pagamento diritto allaccio fognatura comunale per ogni singolo appartamento, negozio; (unità immobiliare)
- presentazione ricevute allaccio acqua e quanto altro previsto dal Regolamento di acquedotto.

Il Sindaco può negare il permesso di abitabilità quando risulti che l'esecuzione delle opere non è conforme alle leggi ed ai regolamenti, non rispetta integralmente le norme di igiene oppure non risponde al progetto approvato.

Il Sindaco potrà anche ordinare lo sgombero dei locali ove questi risultino occupati o continuino ad esserlo dopo l'ordinanza di sgombero, a mente dell'art.222 del T.U. delle leggi Sanitarie.

Per facilitare la vita di relazione di tutti i cittadini, compresi gli anziani e i portatori di minorazioni, sulla base di quanto contenuto e previsto dalla legge 30/3/1971 n° 118 artt. 27 e 28, dal D.P.R. 27/4/78, n°334 e dalle leggi regionali n.62/74 e n°72/75, art. 4, nella elaborazione degli strumenti attuativi le soluzioni progettuali urbanistico-architettoniche dovranno tener conto delle cosiddette barriere architettoniche e cioè degli ostacoli che incontrano individui con difficoltà motorie nel muoversi nell'ambito degli spazi urbani o negli edifici.

E' indispensabile perciò tener conto di quanto indicato nella circolare del Ministero LL.PP. n° 4309 del 19/6/1968, che precisa "Norme Assicurative per l'utilizzazione degli edifici sociali da parte dei minorati fisici e per migliorarne la godibilità generale", nonché di quanto previsto nel citato D.P.R. n°384/78.

L'autorizzazione di agibilità e/o abitabilità è rigorosamente condizionata alla verifica tecnica che accerti tra l'altro che sia stato ottemperato a quanto contenuto nel programma approvato anche sotto l'aspetto in questione.

## PARTE II - PRESCRIZIONI EDILIZIE, IGIENICO-EDILIZIE, ANTINCENDIO, DIVERSE E CARATTERISTICHE DI URBANIZZAZIONE

### CAPO I - ELEMENTI DI ABITABILITA'

#### Art. 21

#### Classificazione dei locali

Sono locali di abitazione quelli in cui si svolge la vita, la permanenza o l'attività delle persone.

- A.1- Soggiorni, pranzo, cucine, camere da letto, posti in edifici di abitazione sia individuale che collettiva;
- uffici, studi, aule scolastiche, sale da lettura, gabinetti medici.
- A.2- negozi di vendita, sale di esposizione, sale di riunione, sale da gioco, palestre, locali di pubblico divertimento, ristoranti, alberghi diurni;
- laboratori scientifici-tecnici, servizi igienici di edifici di cura e ospedalieri;
  - officine meccaniche, laboratori industriali di montaggio o relativi ad attività di lavoro, cucine collettive;
  - parti di autorimesse non destinate al solo posteggio delle macchine, ma dove vengono effettuate riparazioni, lavaggi, controlli, vendite;
  - magazzini, depositi o archivi dove la permanenza delle persone è prolungata oltre le operazioni di carico, scarico e pulizia.

Sono locali accessori quelli in cui la permanenza delle persone è limitata a ben definite operazioni.

- S.1- servizi igienici e bagni negli edifici di abitazione individuale o collettiva, nei complessi scolastici e di lavoro;
- S.2- a) scale che collegano più di due piani;
- b) corridoi e disimpegni comunicanti, quando superano i 12 mq. di superficie e gli 8 metri di lunghezza;
  - c) magazzini e depositi in genere;
  - d) autorimesse di solo posteggio;
  - e) salette di macchinari che necessitano di avviamento o di scarsa sorveglianza;
  - f) lavanderia, stenditoi e legnaie;

- S.3 - a) disimpegni inferiori a 10 mq.;
- b) ripostigli o magazzini inferiori a mq. 5;
  - c) vani scala colleganti solo su due piani;
  - d) salette macchine con funzionamento automatico, salve le particolari norme degli Enti preposti alla sorveglianza di impianto e gestione.

I locali non espressamente elencati vengono classificati per analogia, a criterio del Sindaco su parere della Commissione Edilizia.

## Art. 22

### Caratteristiche dei locali

- Tutti i locali di Cat. A devono ricevere aria e luce diretta da spazi liberi esterni. Le finestre devono distribuire regolarmente la luce sull'ambiente. Il rapporto tra superfici delle finestre e del pavimento deve essere inferiore a 1/8;
- Le dimensioni minime dei locali devono essere:
  - lineari planimetriche ml. 2,10;
  - superficiali mq.8 (con l'eccezione di quelli destinati a negozio di mq.20, esclusi i servizi);
  - cubiche mc. 25. La cubatura delle cucine potrà essere ridotta a mc.20;
- In alloggi di superficie netta fino a mq.100 possono essere consentite cucine nicchia, con cubatura massima di mc.15 purchè aprentesi su un altro locale regolamentare di almeno mc.25 (complessivamente mc.40) e purchè non esista nè parete nè infisso tra i due locali, e la stessa nicchia risulti dotata di canna fumaria e di una canna di aspirazione indipendente di almeno 200 cmq. di sezione.
- Salvo disposizioni contrarie di leggi l'altezza minima consentita, per locali da abitazione, deve essere ridotta a ml.2,70.
- Per la categoria A2 deve essere pari ad almeno metri 3,20, salvo diverse prescrizioni di legge.

Viene applicato integralmente il D.M. 5/7/1975. MODificazioni alle istruzioni Ministeriali 20/6/1976 relativamente all'altezza minima ai requisiti igienico sanitari principali dei locali di abitazione.

- I locali di categoria S possono ricevere aria e luce dall'esterno anche da chiostrine, salve le eccezioni delle centrali termiche.
- Il rapporto tra superficie delle finestre e quella dei pavimenti deve essere non inferiore a 1/12; in nessun caso la dimensione minima della finestra può essere minore di mq. 0,4.
- Le autorimesse pubbliche possono essere ad uno o più fuori terra ed entro terra e devono rispondere alle speciali norme regolamentari vigenti in materia.
- I locali adibiti a teatri ed a cinematografi debbono rispettare le prescrizioni di tutte le leggi e regolamenti speciali vigenti in materia e predisporre uno o più parcheggi di capacità totale non inferiore al 20% del previsto numero di spettatori.

- Cantine ed autorimesse, la cui altezza utile sia superiore a ml.2,50 sono considerate di categoria A.
- I locali di categoria S1) non possono avere accesso diretto da locali di categoria A se non attraverso disimpegno, salvo il caso di unità edilizia (appartamento, complesso, uffici, albergo ecc.) con più servizi igienici di cui almeno uno, deve avere le caratteristiche precedenti e gli altri l'accesso dai locali cui sono specificatamente attribuiti.
- Le chiostrine, dovranno avere angoli interni compresi tra 80° e 100°, potranno aerare e illuminare nei locali di cat.S1, S2 e S3; nessuna aggetto interno potrà superare i cm.5, salvo la gronda che tuttavia sarà contenuta in 30 cm.
- Il fondo della chiostrina dovrà essere lastricato per assicurare il deflusso delle acque piovane e l'accesso diretto dai locali comuni e dovrà avere una superficie minima di mq.16,00.
- La distanza media minima fra le parti fronteggianti della chiostrina dovrà essere di ml. 4. I corridoi di lunghezza maggiore di 8 m. dovranno essere aerati e dovranno avere una larghezza non inferiore a m.1,15.

#### Art. 23

##### Impianti speciali

Nei casi di adozione di impianti di aerazione, oppure di aria condizionata, la cui esecuzione deve essere affidata a Ditta specializzata, il Sindaco su parere del Medico di Medicina Pubblica, può caso per caso, stabilire prescrizioni diverse dalle precedenti per i locali di cat. A e S.

Alla domanda di concessione edilizia, deve essere allegato uno schema dell'impianto; prima dell'effettivo rilascio della concessione deve essere invece presentato il progetto esecutivo dettagliato dell'impianto.

Il rilascio dell'autorizzazione dell'abitabilità dei locali è subordinato al collaudo dell'impianto effettuato dal Medico di Medicina Pubblica.

In casi particolari, possono essere consentite canne interne di ventilazione soltanto per i locali di cat. S. aperte in sommità ed in basso a creazione di raggio naturale. Esse comportano almeno una tubazione di richiamo d'aria per i locali da ventilare.

Tali canne di ventilazione possono essere ammesse solo previo parere del Medico di Medicina Pubblica per particolari tipi di edificio e previa verifica in sede di progetto delle caratteristiche costruttive e di dimensionamento.

#### Art. 24

##### Soffitti inclinati

Nel caso di soffitti non orizzontali, per la determinazione dell'altezza

minima consentita, viene assunta la media delle altezze, che deve essere almeno uguale ai minimi sopra indicati e con un minimo assoluto di m.2,00 per i locali di cat. A.

#### Art. 25

#### Classificazione dei piani

Sono piani abitabili quelli in cui si trovano, anche se in misura parziale locali di cat. A1 - A2 - e S1.

Sono piani non abitabili quelli in cui si trovano, i locali di cat. S2 o S3, anche se gli stessi sono interessati da limitate espansioni di locali di cat. A1 e A2 appartenenti a piani abitabili sovrastanti o sottostanti ed a condizione che tali espansioni non eccedano 1/10 della superficie complessiva del piano superiore o inferiore.

#### Art. 26

#### Sottotetti

I vani sotto le falde del tetto, comprese le intercapedini di isolamento delle coperture, non debbono avere altezze medie eccedenti in m.2,00 lucernai di illuminazione di superficie maggiore di mq.0,40 e non possono essere utilizzati che come depositi occasionali.

Sono ammessi sottotetti abitabili, a condizione che l'altezza media sia non inferiore ai m.2,50 e che le eventuali intercapedini di isolamento, che devono avere una altezza non superiore a m.0,30 siano inaccessibili.

In corrispondenza della copertura dei soli volumi tecnici (vani comando ascensori - lavanderie - stenditoi), la consistenza dei quali deve essere commisurata al numero degli alloggi serviti, sono ammessi lucernai di dimensioni maggiori di quelle sopra dette.

### CAPO II - NORME GENERALI DI IGIENE

#### Art. 27

#### Igiene del suolo e del sottosuolo

Se il terreno scelto per la costruzione di un fabbricato, è umido per invasione di acque superficiali o sotterranee, dovrà essere opportunamente drenato.

E' inoltre obbligatorio adottare tutti quei provvedimenti atti ad impedire che l'umidità salga dalle fondazioni ai muri.

Se il terreno sul quale si intende costruire, è servito come deposito di immondizie, di letame o di altro materiale insalubre che abbia potuto inquinare il suolo, è obbligatorio sottoporre il terreno stesso a conveniente opera di risanamento.

#### Art. 28

##### Murature

I muri esterni dei fabbricati, dovranno avere, qualunque sia la natura dei materiali posti in opera, spessore tale ad essere costruiti in modo da proteggere le persone dalle variazioni esterne e dall'umidità. Per i locali di abitazione lo spessore minimo delle murature esterne di mattoni pieni, dovrà essere di cm. 30; potrà essere inferiore quando vengono impiegate strutture speciali che comportano l'uso dei materiali coibenti.

#### Art. 29

##### Coperture

La copertura dei fabbricati può avvenire con:

- tetto a falda;
- terrazzo;

Il terrazzo dovrà essere realizzato non più del 50% della copertura totale dell'edificio e dovrà avere una sottostante camera d'aria dell'altezza minima di om.10 ventilata completamente mediante aperture che consentano la libera circolazione dell'aria o comunque avere una distanza pari almeno ad un muro di mattoni pieni a 2 teste intonacato su ambo le pareti ( $K=1,4$ ).

Tale camera d'aria potrà essere però sostituita da uno spessore a 3 strati di idonei materiali isolanti termici.

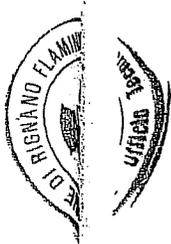
Quando le coperture sono rivestite di asfalto questo dovrà essere protetto da un pavimento che lo difenda dal calore. Il terrazzo ricoprente locali di abitazione dovrà essere esternamente impermeabilizzato ed avere pendenza minima del 25% in modo da facilitare lo scolo delle acque piovane e della neve.

Quando il tetto piano è praticabile, dovrà essere ricoperto con adatto pavimento.

#### Art. 30

##### Locali igienici- Disimpegni

Ogni alloggio deve essere fornito di almeno un servizio igienico comple-



to di WC, bidet, lavabo, doccia o vasca da bagno e lavello, a chiusura idraulica. E' prescritta almeno una canna fumaria.

In uffici, negozi, laboratori etc., a giudizio del Medico di Medicina Pubblica, possono essere consentiti servizi igienici comuni a diverse unità in numero proporzionale agli utenti e dotati di anti latrine con lavabi. I WC inoltre devono essere dotati di sifone allacciato alla canna di ventilazione.

La tubatura di distribuzione e di scarico dell'acqua per uso potabile non potrà avere alcuna continuità con quella per la distribuzione e lo scarico dell'acqua per le latrine.

### Art. 31

#### Scale

Le scale degli edifici non potranno avere in nessun caso larghezza inferiore a metri 1,00 e dovranno essere illuminate e ventilate direttamente dall'esterno.

Negli appartamenti su due piani le scale interne potranno anche avere la larghezza ridotta di m.0,80.

### Art. 32

#### Piani terreni

I piani terreni potranno essere adibiti ad uso di negozio, laboratorio o pubblico esercizio.

In tal caso, salvo le altre norme vigenti in materia, dovranno avere:

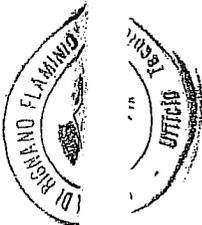
- a) altezza minima di m.3,20 misurati dal pavimento al soffitto;
- b) sotterranei e vespai ben ventilati in tutta la loro estensione.

I piani terreni destinati ad alloggio, debbono essere sopraelevati dal piano stradale di almeno m. 0,60 e soprastare, in tutta la loro estensione, e sotterranei e vespai ben ventilati.

### Art. 33

#### Locali di servizio sotterranei

I locali sotterranei adibiti a servizi come le lavanderie, i bagni ad uso collettivo, gli impianti centrali di riscaldamento devono avere requisiti di sicurezza, di igiene, di pulizia che il Comune esaminerà caso per caso in sede di progetto e di cui controllerà la buona esecuzione.



Art. 34

Canne di ventilazione

Le canne di ventilazione devono essere verticali, lisciate a cemento all'interno ed aperte all'aria libera per tutta la loro sezione; in alto devono avere apposita testa che impedisca l'entrata dell'acqua piovana ed attivi il movimento ascensionale dell'aria entro la canna.

In basso il raccordo orizzontale del pozzo con l'aria libera deve avere la minima lunghezza possibile in modo da offrire la minima resistenza al movimento dell'aria.

Le canne devono essere chiuse all'estremità con griglia che impedisce il passaggio di insetti.

Art. 35

Camini e canne fumarie

E' condizione necessaria per l'ottenimento della concessione di abitabilità, che ogni apparecchio che implichi combustione o produzione di fumi deve avere, per la eliminazione dei prodotti della combustione, canna propria ed indipendente, prolungata di almeno 1 m. al di sopra del tetto. Essa deve essere costruita con materiali impermeabili capaci di evitare macchie o distacchi o screpolature d'intonaco all'esterno dei muri. Gli scaldabagni ed i fornelli isolati dovranno essere muniti di canne indipendenti soggette alle stesse norme di cui sopra.

E' vietato in ogni caso far uscire il fumo al di sotto dei tetti o a livello del parapetto delle terrazze.

Le teste delle canne o fumaioli devono essere costruiti in maniera decorosa e con materiali idonei.

Per gli impianti elettrici di cucina o riscaldamento è sufficiente che sia provveduto in modo idoneo all'inspirazione dei vapori.

I camini industriali ed i locali nei quali sono collocati i forni del pane, pasticceria e simili, sono soggetti alle norme particolari dettate dalla legislazione vigente.

Potranno essere equiparati ai suddetti a giudizio dell'autorità comunale i camini di forni o di apparecchi di riscaldamento che per la intensità di funzionamento e modo di esercizio siano suscettibili di produrre analoghi effetti di disturbo.

Il Sindaco potrà anche prescrivere, quando sia riconosciuto necessario, l'uso esclusivo di carboni magri e di apparecchi funivori.

Art. 36

Evacuazione di acque luride

Non è consentita la costruzione di pozzi neri ed impianti di fogne perdenti.

Gli allacci che verranno eseguiti alla fognatura comunale sono subordinati all'istallazione a monte di apposita fossa settica.

Ove, per mancanza di fognatura adatta, sia necessario ricorrere ad impianti depuratori, potrà essere consentito l'uso di fosse settiche costruite sul posto o prefabbricate, a tenuta d'acqua e con pareti, pavimento soffitto armati.

Tali fosse non potranno essere situate a meno di 5 m. dal perimetro di fondazione e a m.20 da eventuali pozzi o condutture di acque potabili e dovranno essere ricoperte da chiusini battenti solidi ed a perfetta tenuta.

Gli scarichi delle acque luride o comunque di rifiuto (latrine, bagni, lavabi, acquai ecc.) debbono effettuarsi entro condutture a perfetta tenuta con pendenze non inferiori in alcun punto al 2%. Le colonne verticali di scarico devono essere provviste di canne di ventilazione fino al tetto.

Art. 37

Convoglio e smaltimento delle acque piovane

Le acque piovane cadenti sul tetto del fabbricato debbono essere raccolte in grondaie e pluviali di ampiezza sufficiente ad immetterle nei canali di fognatura.

In mancanza di questa, le acque bianche saranno scaricate entro pozzi perdenti in numero e dimensioni sufficienti a smaltire nel sottosuolo le massime precipitazioni meteoriche. La canalizzazione bianca deve avere pendenza non inferiore in alcun punto al 1%.

Art. 38

Pozzi - Vasche - Cisterne

E' vietato scavare pozzi, costruire cisterne o serbatoi di acqua potabile per uso privato a distanza non inferiore a m.20 da fogne, bottini, concimie, stalle, acquai, canali e fosse di scolo, lavatoi, abbeveratoi e simili. Per i pozzi, cisterne, serbatoi di acqua destinata all'uso pubblico, tale distanza minima deve essere raddoppiata.

I pozzi devono essere costruiti con buona muratura, rivestiti, internamente con uno strato di cemento o con pareti rese altrimenti impermeabili, atte ad impedire infiltrazioni di acqua inquinata superficiale o profonda dal suolo circostante.

La loro profondità sarà spinta fino al sicuro ritrovamento di falda acquifera, profonda ed immune da inquinamento.

Essi devono essere chiusi alla bocca mediante apposita torretta in muratura munita di sportello schiudibile.

L'attingimento potrà farsi soltanto a mezzo pompa.

Il terreno circostante il pozzo dovrà essere impermeabilizzato per il sollecito allontanamento delle acque di stramazzo o meteoriche.

Sono ad ogni modo da preferirsi pozzi trivellati.

L'uso delle sorgenti è subordinato al parere dell'Amministrazione Comunale.

L'acqua prelevata da pozzi privati deve risultare potabile dall'analisi dei laboratori di igiene competenti e l'uso deve essere consentito dall'Autorità Sanitaria. Per l'esecuzione dei pozzi trivellati per la capzione di acqua è fatto obbligo richiedere autorizzazione comunale.

### CAPO III - DISPOSIZIONE PER EDIFICI SPECIALI

#### Art. 39

##### Fabbricati industriali

L'edificazione nelle zone industriali è soggetta alle prescrizioni. Nessun limite di cubatura è imposto alle costruzioni salvo i vincoli imposti dall'art.77, riassunti nell'allegata tabella.

Inoltre i fabbricati industriali dovranno rispondere alle prescrizioni di tutte le leggi e regolamenti vigenti per l'igiene del lavoro e per la prevenzione dei pericoli di incendio.

#### Art. 40

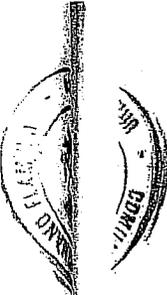
##### Edifici rurali

###### 1) - Prescrizioni generali

Sono considerate costruzioni rurali quelle che servono all'abitazione degli addetti all'agricoltura, al ricovero del bestiame e tutte quelle costruzioni che sono inerenti all'attività agricola (Silos, serre, magazzini, fienili, locali per la lavorazione dei prodotti agricoli ecc.).

Le condizioni igieniche del terreno scelto per la costruzione di un fabbricato rurale devono essere tali da ottenere il preventivo parere favorevole della competente autorità sanitaria.

Il piano di costruzione dei locali di abitazione, delle stalle e dei locali di deposito, deve essere sopraelevato di almeno 60 cm. dal piano circostante campegna. L'Amministrazione Comunale potrà stabilire ulteriori provvedimenti atti ad



impedire l'eventuale diffondersi dell'umidità. E' proibito addossare muri di abitazione rurali direttamente al terrapieno essi dovranno avere sempre una distanza di almeno m. 3,00 dalla base inferiore della scarpa del terrapieno, oppure si dovranno costruire muri di sostegno in modo che il piede di questi disti di almeno m. 2,00 dalla costruzione.

In ogni caso si faranno opportuni canali di drenaggio per smaltire le acque meteoriche e d'infiltrazione.

Le pendenze del piano del cortile e degli orti adiacenti alle abitazioni, dovranno essere sistemate in modo da assicurare il pronto smaltimento delle acque pluviali e di rifiuto e da evitare ogni possibilità di inclinamento del pozzo, delle cisterne e delle condutture delle acque potabili.

#### 2) - Ambienti abitabili

Si richiamano le norme dei precedenti articoli.

I locali di abitazione non devono avere alcuna diretta comunicazione con i locali destinati al ricovero degli animali.

#### 3) - Servizi igienici

Ogni abitazione per famiglia deve essere provvoluta di un acquai e di una latrina da costituirsi secondo le norme stabilite nel precedente articolo.

Le acque di rifiuto degli acquai e le materie luride di scarico delle latrine devono essere convogliate mediante tubazioni impermeabili munite di chiusura idraulica, verso la rete delle fognature o in mancanza, verso la fossa di depurazione biologica, rispondente alle norme di cui agli articoli 36-37-38.

#### 4) - Pozzi - Cisterne - Serbatoi - di acqua potabile

Devono essere costruite secondo le norme delle Leggi Sanitarie.

#### 5) - Ricoveri per animali - Letamai

I locali per gli animali dovranno essere provvisti di finestre aventi una superficie complessa non inferiore a 1/20 della superficie del pavimento. Tali finestre dovranno distare almeno m.8,00 in linea orizzontale, da qualunque finestra di locali di abitazione.

I pavimenti dovranno essere costruiti con adatti materiali impermeabili e muniti di opportuni canali di scolo a chiusura idraulica.

Le pareti saranno intonacate in cemento fino a m. 2,00 di altezza dal pavimento. Anche il soffitto dovrà essere intonacato e munito di apposite canne di ventilazione.

Le rastrelliere, le mangiatoie e gli abbeveratoi dovranno essere costruiti in materiali facilmente lavabili. Le stalle, le scuderie, le mangiatoie e gli abbeveratoi dovranno avere una cubatura di almeno mc.30 per ogni capo grosso di bestiame e mc.15 per ogni capo piccolo, un'altezza minima netta di m. 3,50 e dovranno distare almeno 1,20 m. da ogni presa di acqua potabile e da locali di vendita o deposito di sostanze alimentari o bevande.

I letamai dovranno essere situati a distanza non inferiore a m.20,00 dai locali di abitazione o da serbatoi di acqua potabile, la stessa distanza dovrà essere osservata dalle vie di pubblico passaggio.

La loro capacità dovrà essere rapportata al numero del bestiame dell'azienda calcolato in sosta per almeno 4 mesi.

Il fondo e le pareti delle concimaie devono essere a perfetta tenuta.



Art. 41

**Edifici ed ambienti con destinazioni particolari**

Edifici scolastici, alberghi edifici collettivi, teatri, cinematografi, collegi, ospedali, case di cura, fabbricati per uso industriale e commerciale, autorimesse ed officine, macelli o mattatoi, magazzini e depositi di merci, impianti sportivi, ecc. sottostanno oltre che alle norme previste nel presente regolamento a quelle previste nelle leggi particolari relative.

Art. 42

**Impianti per lavorazioni insalubri**

Gli impianti per le lavorazioni insalubri di cui al T.U. delle leggi sanitarie, devono essere dislocati in conformità alle disposizioni del citato T.U. ed alle previsioni del P.F. e sottostanno, oltre che alle norme del presente regolamento, a quelle previste nelle leggi particolari relative.

**CARO IV - PRESCRIZIONI VARIE**

Art. 43

**Decoro generale**

Gli edifici di qualsiasi natura, le costruzioni a carattere semipermanenti o provvisorie, gli infissi le applicazioni di carattere commerciale reclamistico, le indicazioni stradali e turistiche e le attrezzature tecniche quali i sostegni e i cavi per l'energia elettrica e i cavi telefonici, di apparecchi di illuminazione stradale, le antenne radio e TV devono essere previsti e realizzati in modo da rispondere a requisiti di ordine e di decoro, e tali da non costituire disturbo e confusione visiva.

Sono vietate in ogni caso la costruzione e conservazione di latrine, camini, stufe, canne fumarie e simili, sporgenti dai muri di prospetto.

Art. 44

**Tabelle stradali e numeri civici**

Le tabelle stradali e i numeri civici sono collocati dal Comune su i muri esterni degli edifici senza che i proprietari possono fare opposizione.

I proprietari hanno l'obbligo di non rimuoverli, di non occultarli alla pubblica vista e di sostenere le spese di ripristino nel caso vengano distrutti, danneggiati, o rimossi per fatti loro imputabili.

#### Art. 45

##### Indicatori ed apparecchi relativi a servizi pubblici

Il Comune per ragioni di pubblico interesse, ha diritto di collocare e fare collocare previo avviso agli interessati, sui muri esterni dei fabbricati o delle costruzioni di qualsiasi natura, le indicazioni e gli apparecchi relativi ai servizi pubblici.

I proprietari hanno l'obbligo di non rimuoverli e di sostenere le spese per il loro ripristino nel caso che essi venissero distrutti, danneggiati o rimossi per fatti loro imputabili.

#### Art. 46

##### Uscite delle autorimesse e rampe

Le uscite delle autorimesse, pubbliche o private, verso spazi pubblici devono essere segnalate. Fra le uscite di autorimesse e le uscite pedonali di locali collettivi (scuole, cinema, ecc.), devono intercorrere una distanza minima di almeno 10,00 ml. misurata fra gli stipiti più vicini. In ogni caso deve essere assicurata buona visibilità al conducente, eventualmente anche a mezzo di specchi opportunamente disposti.

Se l'uscita dell'autorimessa è costituita da una rampa, tra l'inizio della livelletta inclinata ed il filo dello spazio di pubblico transito deve essere previsto un tratto piano, pari ad almeno m.3,50 di lunghezza.

#### Art. 47

##### Zoccolature

Le parti basamentali delle facciate degli edifici devono presentare caratteristiche di resistenza all'usura ed all'umidità.

Particolari regioni ambientali possono consigliare in proposito circostanziate richieste da parte della Commissione Edilizia.

#### Art. 48

##### Elementi aggettanti

Nessun oggetto superiore a cm.20 può essere ammesso sotto quota

di ml. 3,50 in qualsiasi prospetto su pubblico passaggio, anche per parti mobili di infissi. Se per ragioni di sicurezza sono prescritti infissi con aperture verso l'esterno, questi devono essere opportunamente arretrati.

Balconi e pensiline non sono consentiti al di sotto dell'altezza effettiva di m.4,00 dal marciapiede rialzato purchè tali parti aggettanti siano arretrate di almeno cm.50 rispetto al filo esterno del marciapiede rialzato.

Nel caso di marciapiede non rialzato l'altezza minima sul marciapiede di dette parti aggettanti deve essere di m.4,50 e con un oggetto non superiore a ml.1,20.

Nel caso di fabbricati continui i balconi chiusi dovranno terminare a m.3,00 dal confine laterale.

#### Art.49

##### Intercapedine

Il Comune può concedere strisce di terreno pubblico per la creazione di intercapedini purchè si riservi la facoltà di uso per il passaggio di tubazioni, cavi ed altro e purchè dette intercapedini siano lasciate completamente libere.

Le griglie di aereazione eventualmente aperte sul marciapiede devono presentare resistenza alla ruota di automezzo e devono avere caratteristiche tali da non costituire pericoli per i pedoni.

#### Art. 50

##### Coperture

Le coperture ed i volumi da esse sporgenti devono essere considerate elemento architettonico di conclusione dell'intero ufficio e pertanto la loro realizzazione deve rispondere a precise previsioni di progetto mediante il coordinamento dei diversi elementi e materiali delle facciate e delle coperture stesse.

Le coperture devono essere munite di canali di raccolta delle acque meteoriche e di pluviali che convogliano le stesse, brevi pozzetti sifonati, nella rete della fognatura.

Qualora i pluviali nella parte basamentale siano esterni al fabbricato, dovranno essere realizzati in materiale indeformabile almeno per un'altezza di m.2,00.

#### Art. 51

##### Recinzioni

Le aree non edificate fronteggianti vie o piazze aperte al pubblico

passaggio, possono essere delimitate o recintate.

Le recinzioni devono avere aspetto decoroso ed intonato all'ambiente. Le recinzioni non devono impedire o comunque disturbare la visibilità per la circolazione.

#### Art. 52

##### Mostre - Vetrine - Insegne

Le mostre dei negozi, le vetrine, le insegne, le targhe devono essere studiate in funzione dell'insieme del prospetto degli edifici e devono inserirsi in questi con materiali, colori e forme in relazione al carattere dell'edificio e dell'ambiente.

#### Art. 53

##### Marciapiedi e porticati

I marciapiedi, gli spazi di passaggio pubblico ed i portici, devono essere lastricati con materiali scelti in accordo con l'Ufficio Tecnico Comunale.

E' prescritta l'adozione di parapetti, o comunque di opere di ripari per i lati di aree cortilive, altane, ballatoi, terrazze ecc., comunque accessibili, che prospettino su zona di terreno, rampe, parti di edificio poste ad una quota inferiore, con dislivello maggiore di cm.50.

#### Art. 54

##### Zone verdi e parchi

Le zone verdi, i parchi, i complessi alberati di valore ornamentale, devono essere conservati, curati e mantenuti con l'obbligo della pulizia del terreno, potature delle piante, sostituzione delle medesime in caso di deperimento. Qualsiasi sostituzione delle piante di alto fusto in dette zone deve essere autorizzata.

#### Art. 55

##### Depositi di materiali

I depositi di materiali, alla rinfusa o accatastati, visibili dalle strade o spiazzi pubblici sono vietati nelle zone residenziali.

Sono ammessi invece nelle zone produttive, ma sempre che, a giudizio del Sindaco e sentiti gli organi competenti, non scaturiscano bruttura o pericolo per

l'igiene pubblica e del suolo, o per l'incolumità pubblica e privata.

#### Art. 56

##### Locali per deposito temporaneo di rifiuti solidi urbani

I fabbricati nuovi, ampliati e modificati ubicati nel centro urbano devono disporre di un locale per il contenimento di recipienti per la raccolta dei rifiuti solidi urbani.

Detto locale deve essere al piano terra, e indifferentemente che sia ricavato nel fabbricato o all'esterno del medesimo, deve avere accesso e aereazione direttamente dall'esterno.

#### Art. 57

##### Cassette per corrispondenza

Tutti i complessi di abitazione individuale, e collettiva, gli edifici industriali e artigianali, gli uffici, non provvisti di portineria, devono essere dotati, nell'ingresso o in prossimità di questo di cassette per il recapito della corrispondenza, adatte ad accogliere la normale corrispondenza, giornali e riviste.

#### Art. 58

##### Parametri urbanistici ed edilizi

##### 1) St - Superficie territoriale (Ha)

Per "superficie territoriale" si intende quella riferita agli interventi urbanistici esecutivi, così come individuati dallo strumento urbanistico generale, al netto della grande viabilità esistente, e la superficie minima di intervento necessario per operare un intervento urbanistico esecutivo generale.

##### 2) It - Indice di fabbricabilità territoriale (mc. ha)

Per "indice di fabbricabilità territoriale" si intende il rapporto tra il volume massimo realizzabile e la superficie territoriale della zona.

Detto indice si applica in sede di strumenti urbanistici esecutivi.

##### 3) Sf - Superficie fondiaria (mq)

Per "superficie fondiaria", in caso di strumento urbanistico esecutivo, si intende la parte di superficie risultante sottraendo da quella territoriale, così come precedentemente definita, la nuova viabilità di piano e le superfici destinate alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria. Tale superficie può essere suddivisa in lotti.

In caso di intervento edilizio diretto la superficie fondiaria si identifica con l'area edificabile al netto delle strade pubbliche esistenti o previste nello strumento urbanistico generale e delle aree per l'urbanizzazione secondaria e per quelle primarie esclusivamente riferita agli spazi verdi e di quella pubblica.

4) If - Indice di fabbricabilità fondiario (mc/mq)

Per "indice di fabbricabilità fondiario" si intende il rapporto fra il volume massimo e la superficie fondiaria precedentemente definita.

5) Sm - Superficie minima del lotto (mq)

Per "superficie minima del lotto" si intende quella relativa all'area minima necessaria per operare un intervento edilizio diretto e nel caso di intervento urbanistico esecutivo l'area minima in cui è possibile frazionare la superficie fondiaria.

6) Su 1 - Superficie destinata ad opere di urbanizzazione primaria (mq)

Tale superficie comprende tutte le aree da riservare per le opere di urbanizzazione primaria secondo le quantità minime stabilite dalle leggi vigenti o quanto stabilito, zona per zona, dalle norme dello strumento urbanistico generale.

7) Su 2 - Superficie destinata ad opere di urbanizzazione secondaria (mq)

Tale superficie comprende tutte le aree da riservare alle opere di urbanizzazione secondaria secondo le quantità minime stabilite dalle leggi vigenti e quanto previsto, zona per zona, dalle norme dello strumento urbanistico generale.

8) Rc - Rapporto di copertura (mq/mq)

Per "rapporto di copertura" si intende il rapporto tra la superficie copribile e la superficie fondiaria. Deve essere misurato considerando per superficie quella di cui al parametro Sf e per la superficie coperta quella di seguito definita.

9) Sc - Superficie coperta di un edificio (mq)

Per "superficie coperta di un edificio" si intende l'area risultante dalla proiezione su un piano orizzontale di tutte le parti edificate, fuori terra ed entro terra, delimitate dalle superfici esterne delle murature perimetrali incluse le parti aggettanti come balconi, pensiline, porticati, sporti di gronda ecc.

10) Su - Superficie utile (mq)

Per "superficie utile" si intende la somma delle superfici lorde di tutti i piani, fuori terra, delimitate dal perimetro esterno delle murature, escludendo solamente le cantine, i depositi e le autorimesse se completamente interrato, i porticati per la parte destinata ad uso pubblico o condominiale, i balconi completamente aperti o almeno aperti su due lati e ai servizi tecnici.

11) Sa - Superficie utile abitabile (mq)

Per "superficie utile abitabile" si intende la superficie di pavimento degli alloggi, misurata al netto delle murature, tramezzi, pilastri sguinci, e vani di porte o finestre, di eventuali scale interne, di logge o di balconi, sono compresi gli spazi per armadi a muro.

12) V - Volume di un edificio (mc)

Il volume ai fini dell'effettiva possibilità edificatoria, va compiuto sommando i prodotti della superficie lorda di ciascun piano, delimitata dal perimetro esterno delle murature, per l'altezza relativa al piano stesso, misurata tra le quote

di calpestio dei pavimenti, con esclusione del volume entroterra misurato rispetto alla superficie del terreno circostante secondo la sistemazione prevista dal progetto approvato, salvo che il volume seminterrato ed interrato sia destinato a residenze, uffici o attività produttive, escluse quelle concernenti la lavorazione di prodotti agricoli ad uso familiare.

Sono altresì esclusi dal calcolo del volume i sottotetti non praticabili e quelli non abitabili, le cui falde hanno pendenza inferiore al 30%, i porticati o porzioni di essi, se pubblici o d'uso pubblico, i balconi, i parapetti, i cornicioni e gli elementi di carattere ornamentale nonché i volumi tecnici strettamente necessari a contenere l'accesso ad impianti tecnici a servizio dell'edificio ed emergenti dalla linea di gronda, quali extracorsa degli ascensori, vano scala, serbatoi idrici, vasi di espansione dell'impianto di riscaldamento, canne fumarie e di ventilazione.

Per i porticati o porzioni di essi, i sottotetti e i volumi tecnici, deve essere trascritto, prima del rilascio della concessione, regolare vincolo che impedisca qualsiasi genere di chiusura o differente uso degli stessi.

Nelle coperture a tetto i volumi tecnici devono rientrare il più possibile all'interno delle coperture stesse, mentre nel caso di copertura a terrazzo deve essere prevista una soluzione architettonica unitaria.

### 13) Hf - Altezza delle fronti di un edificio (ml)

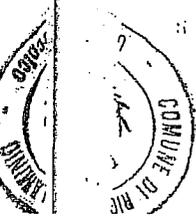
Per "altezza delle fronti di un edificio" si intende la differenza di quota tra la linea di terra, definita dal piano stradale o dalla più bassa sistemazione esterna, di cui al progetto approvato, interessata dalla facciata che si considera e il livello costituito dalla linea superiore di gronda del tetto; nel caso in cui la pendenza del tetto superi il 30%, l'altezza va misurata fino ai due terzi della proiezione verticale del tetto stesso, sia il sottotetto abitabile o meno.

Se l'edificio è coperto a terrazzo è data dalla differenza di quota tra la linea di terra, definita dal piano stradale o dalla più bassa sistemazione esterna; di cui al progetto approvato nel caso risulti al di sotto del livello stradale, e la linea superiore definita dal coronamento del parapetto piano del terrazzo di copertura, o, in mancanza di esso, dal piano di calpestio del medesimo terrazzo.

L'altezza delle pareti di un edificio non può superare i limiti fissati, per le singole zone, dagli strumenti urbanistici, o da particolari norme vigenti, ad eccezione dei singoli volumi tecnici.

Nel caso di edifici in cui la linea di terra e quella di copertura non siano orizzontali, si considera la parete scomposta in elementi quadrangolari o mistilinei e per ogni elemento si considera la media delle altezze; la migliore di tali altezze, per ciascuno degli elementi di cui sopra, non può superare del 20% ovvero di 2 metri l'altezza massima consentita. La media delle medie delle altezze così ricavate non deve comunque superare l'altezza massima prevista dalle norme dello strumento urbanistico per la zona.

Se la costruzione è "terrazzata", l'altezza di ciascun fronte può essere calcolata separatamente per i singoli corpi sempreché questi ultimi siano individuabili dal punto di vista strutturale ed architettonico e purchè la profondità degli



stessi non sia inferiore a m.5 .

Il profilo del terreno, a sistemazione avvenuta, non deve, rispetto al piano di campagna preesistente, superare in sbancamento i m.3 e in riporto a m.2, tali interventi sono ammissibili solo se necessari per la natura del terreno stesso.

Nel caso in cui la larghezza delle strade o dei distacchi non consenta di raggiungere la massima altezza consentita per la zona, deve essere arretrato tutto l'edificio del piano terreno; non sono ammessi ritiri solo dei piani superiori.

#### 14) H - Altezza della costruzione (m)

Per "altezza della costruzione" si intende la media delle altezze delle fronti, calcolate secondo il parametro  $H_f$ ; e non deve superare l'altezza massima consentita dalle norme per le diverse zone.

#### 15) D<sub>f</sub> - Distanza tra le fronti (m)

Per "distanza tra le fronti" degli edifici si intende la distanza minima tra le proiezioni verticali dei fabbricati, misurata nei punti di massima sporgenza, compresi anche balconi aperti, pensiline e simili. E' stabilito dagli strumenti urbanistici un minimo assoluto pari alla massima altezza prevista per le varie zone. Nel caso di fronti non parallele deve comunque in ogni punto essere rispettata la distanza minima prescritta.

Tale distanza va rispettata anche quando le costruzioni si fronteggiano parzialmente salvo il caso in cui le parti che si fronteggiano siano entrambe prive di finestre.

Le norme relative ai distacchi tra gli edifici si applicano anche alle pareti di un medesimo edificio non prospicienti spazi interni (chiostrine, cavedi, ecc), salvo quando i fronti di una stessa costruzione costituiscono rientranze planimetriche la cui profondità non superi un quarto della loro larghezza.

Nel caso in cui i fronti di una stessa costruzione formino tra loro un angolo interno minore di 90°, purchè sempre maggiore di 60°, sulle porzioni di essi non rispettanti la distanza minima stabilita dalle norme di attuazione degli strumenti urbanistici possono aprirsi esclusivamente luci o finestre relative ai locali di categoria S2 e S3 di cui al successivo articolo.

La distanza tra due costruzioni o corpi di fabbrica di una stessa costruzione, non può essere inferiore a m.10.

Sono ammesse distanze inferiori nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di strumenti esecutivi con previsioni planovolumetriche.

#### 16) D - Distanza dai confini e dal filo stradale (m)

Si intende per "distanza dai confini e dal filo stradale" la distanza tra la proiezione del fabbricato, misurata nei punti di massima sporgenza, compresi anche balconi aperti, pensiline simili, e la linea di confine o il filo stradale.

E' stabilito dagli strumenti urbanistici un minimo assoluto anche in rapporto all'altezza massima degli edifici.

La distanza minima di una costruzione dal confine di proprietà e dal limite di zona non può essere inferiore a mt.5,00. Sono ammesse costruzioni in

aderenza al confine di proprietà; con esclusione di costruzioni sul limite di zona.

17) N - Numero dei piani

Per "numero dei piani" si intende il numero dei piani abitabili, compreso, preso l'eventuale piano di ritiro, il seminterrato, se abitabile, ed il sottotetto, se abitabile.

18) La - Lunghezza massima delle fronti

Per "lunghezza massima delle fronti" si intende la più lunga delle proiezioni di un fronte continuo, anche se a pianta spezzata o mistilinea.

19) - Spazi interni agli edifici

Per "spazi interni agli edifici" si intendono le aree scoperte circondate da costruzioni per una lunghezza superiore ai  $\frac{3}{4}$  del perimetro. In particolare:

a) Patio - si intende per "patio" lo spazio interno di un edificio ad un solo piano, o all'ultimo piano di un edificio a più piani, con normali minime non inferiori a m. 6,00 e pareti circostanti di altezza non superiore a m.4,00;

b) Chiostrina - si intende per "chiostrina" uno spazio interno di superficie minima superiore a  $\frac{1}{8}$  di quella delle pareti circostanti, le quali non abbiano altezza superiore a m.20,00 e con normale minima davanti ad ogni finestra non inferiore a m.3,00;

c) Cavedio - si intende per "cavedio" uno spazio interno, per la ventilazione dei bagni e locali di servizio ed il passaggio delle canalizzazioni interne, di superficie a quella minima della chiostrina o comunque superiore a 0,65 mq. e sulla quale non si aprono luci o finestre. Tale spazio deve essere percorribile per tutta la sua altezza ed attraverso con scala alla marinara ed avere aerazione naturale.

20) - Indice di piantumazione (n/ha)

Per "indice di piantumazione" si intende il numero di piante ad alto fusto prescritto per ogni ettaro nelle singole zone, con la eventuale specificazione delle essenze.

Art. 59

Serramenti

I serramenti delle botteghe e delle porte dovranno aprirsi verso l'interno ed essere posti in opera in modo che, aperti o chiusi non presentino alcun risvolto o sporto fuori della linea del muro lungo le vie e gli spazi pubblici.

Anche i serramenti delle finestre del piano terreno affacciate su spazi pubblici ed alte meno di m.2,50 dal marciapiede o m. 3,00 dalla strada, o dal piano di campagna quando non esiste marciapiede, non possono aprirsi verso l'esterno.

Essi non potranno inoltre avere davanzali a contorno sporgente oltre 40 cm. Le finestre dei balconi e tutte le altre aperture destinate a dare passaggio alla luce debbono essere chiuse con vetro, cristalli od altro materiale trasparente appropriato.

## CAPO V - MANUTENZIONE E RIPARAZIONE

### Art. 60

#### Manutenzione di strade private

Le strade private debbono essere canalizzate, sistemate, illuminate e mantenute a cura dei proprietari frontisti.

Salvo diversi accordi fra gli stessi, le spese saranno ripartite in base alla superficie della proprietà di ciascuno, misurata al netto della strada.

Il Comune detterà le norme relative alla manutenzione di ciascuna strada in rapporto ai sistemi di costruzione della stessa e dalla intensità del traffico locale.

E' in facoltà del Comune assumere l'incarico, quando lo ritenga opportuno tutto o parte di una strada privata, da tale momento l'onere della relativa manutenzione, passa al Comune.

Qualora i proprietari frontisti non adempino agli obblighi previsti dal presente regolamento, il Sindaco, previa diffida, potrà fare eseguire d'Ufficio quando è necessario, recuperando la relativa spesa a carico dei frontisti medesimi, mediante procedimento di riscossione forzata ai sensi della legge 14/4/1910 recante n°639.

### Art. 61

#### Manutenzione di aree private

Le aree private comprese tra le strade e spazi pubblici ed i fini di fabbricazione, sia destinate a giardino o a parcheggio, devono essere curate e mantenute in modo decoroso e conveniente a spese dei proprietari.

La stessa norma vale per le aree libere destinate a verde di uso pubblico comprese in piani di lottizzazione, nelle quali le pavimentazioni, le alberature e i manti erbosi dovranno essere opportunamente curati, rinnovati e mantenuti dai privati fino al momento in cui il Comune avrà assunto il carico:

In caso di abbandono o di trascuratezza da parte dei privati, il Sindaco potrà intervenire nei modi previsti dal precedente art.60.

### Art. 62

#### Manutenzione e restauri dei fabbricati

Le trasformazioni, i restauri, le ricostruzioni, le sopraelevazioni di fabbricati esistenti sono soggette a tutte le disposizioni previste dal presente regolamento.

E' comunque consentita la manutenzione ordinaria degli edifici di cui

sopra nonchè il loro miglioramento tecnico, igienico ed estetico.

### Art. 63

#### Manutenzione dei fabbricati in rovina e indecorosi

E' facoltà del Sindaco ordinare ai privati dietro ingiunzione, il restauro o la demolizione di quei fabbricati o di quelle parti di fabbricato di loro proprietà che minacciassero rovina o che pregiudicassero il pubblico decoro.

Parimenti il Sindaco potrà ordinare ai privati la riparazione o la decorazione totale o parziale delle facciate dei fabbricati, dei porticati e delle recinzioni che fossero causa di deturpamento dell'ambiente, mediante intimazione individuale ai proprietari, nella quale sia stabilito il periodo di tempo stabilito per l'esecuzione dei lavori.

In caso di inadempienza il Comune provvederà d'ufficio alla esecuzione delle opere ordinate recuperando la relativa spesa a carico dei privati mediante provvedimento di riscossione forzata.

### Art. 64

#### Rinvenimenti e scoperte

Se nel restaurare o demolire un edificio qualsiasi, oppure nel corso degli scavi per nuove costruzioni si venisse a scoprire qualche avanzo di pregio artistico o storico, o qualche oggetto di interesse archeologico e paleontologico, se ne dovrà dare avviso al Sindaco il quale ordinerà i provvedimenti che siano richiesti dalla necessità della conservazione del monumento, oggetto scoperto, avvertendo in pari tempo la Soprintendenza ai Monumenti per il Lazio.

## CAPO VI - STABILITA' E SICUREZZA DELLE COSTRUZIONI

### Art. 65

#### Stabilità delle fondazioni

E' vietato costruire costruzioni sul ciglio o ai piedi di dirupi, su terreni di non buona consistenza, eterogenea struttura, detritici o franosi o comunque inclini a scoscendere.

Le fondazioni, quando possibili, debbono posare su terreno di buona consistenza nel quale debbono essere convenientemente incassate.

Quando non si possa raggiungere il terreno compatto o si debba fabbri-

care su terreni di riporto o comunque sciolto, si debbono adottare tutti i mezzi atti ad ottenere un solido appoggio delle fondazioni, oppure eventualmente queste debbono essere costituite da una platea generale.

#### Art. 66

##### Stabilita' delle costruzioni

Per ogni costruzione dovranno essere osservate le norme e le prescrizioni in vigore.

Le murature debbono essere eseguite secondo le migliori regole d'arte con buoni materiali e con accurata mano d'opera. Nella muratura di pietrame è vietato l'uso di ciottoli di forma arrotondata se non convenientemente spaccati. I muri debbono avere dimensioni tali che il carico unitario su di essi mantenga il giusto rapporto col carico di rottura del materiale più debole da cui sono costituiti.

Nei piani superiori a quello terreno sono vietati le strutture spingenti verso i muri perimetrali, i tetti debbono essere costruiti in modo da escludere qualsiasi spinta orizzontale.

Nelle strutture in cemento armato debbono essere strettamente osservate le prescrizioni per l'accettazione degli agglomerati idraulici e per la esecuzione delle opere in conglomerato cementizio semplice ed armato vigenti al momento dell'inizio dei lavori.

Per gli altri materiali da costruzione si richiamano le norme fissate per la loro accettazione dal Ministero dei Lavori Pubblici.

Per la condotta dei lavori si richiamano le norme delle leggi vigenti e le prescrizioni dell'ENPI (Ente Nazionale Prevenzione Infortuni).

#### Art. 67

##### Norme particolari

L'autorizzazione a costruire autorimesse private, negozi, padiglioni da giardino, centrali termiche, lavanderie, ecc. a completamento di edifici già esistenti viene concessa se essi costituiscono valida soluzione architettonica nell'insieme. Tali fabbricati devono sottostare alle norme stabilite per la zona in cui ricadono.

E' consentita la sistemazione a terrazzamenti con prato nelle coperture, purchè tale sistemazione assicuri la continuità degli spazi a verde quando ne esista la possibilità e ne sia riconosciuta l'opportunità. Le aree con alberi con alto fusto, anche in assenza di vincoli specifici, possono essere utilizzate solo nei modi che consentono di salvaguardare il verde e gli alberi esistenti.

**Art. 68**

**Parcheggi**

Nelle nuove costruzioni, comprese le ricostruzioni, devono essere riservati spazi per parcheggio in misura non inferiore a 1/mq. ogni 20 mc. di costruzione destinata ad abitazione, uffici negozi.

Spazi per parcheggio debbono intendersi gli spazi necessari alla sosta; alla manovra ed all'accesso degli autoveicoli.

I parcheggi possono essere ricavati nella stessa costruzione ovvero in aree esterne oppure promiscuamente ed anche in aree che non facciano parte del lotto, purchè siano asservite all'edificio con vincolo di destinazione a parcheggio, mediante atto da trasciversi a cura del proprietario.

**Art. 69**

**Protezione dell'ambiente**

L'attività edilizia nell'ambiente storico è soggetta alle leggi vigenti sulla tutela delle cose di interesse storico artistico.

Anche in mancanza di vincoli regolarmente costituiti, al fine di non sconvolgere il secolare assetto della città, il Sindaco e la Commissione Edilizia possono adottare tutte le possibili cautele per controllare una proposta di inserimento o di trasformazione nei suoi principali o secondari aspetti di massa, di linee, di colore e di materiali.

**PARTE III**

**Art. 70**

**Suddivisione del territorio comunale in zone**

Per l'applicazione delle disposizioni contenute negli articoli successivi l'intero territorio comunale è ripartito nelle seguenti zone:

- zona A - Conservazione e risanamento (Art. 74)
- " B - Edilizia attuale (Art. 75)
- " C - Espansione (Art. 76)
- " D - Impianti industriali ed assimilati (Art. 77)
- " E<sub>i</sub> - Zona agricola (Art. 78)
- " F - Attrezzature di interesse generale (Art. 79)
- " V - Verde privato e pubblico (Art. 80);
- " R - Rispetto (Art. 81)

La suddivisione del territorio comunale in zone e sottozone le cui caratteristiche sono stabilite dalle norme contenute negli articoli seguenti, è indicata dal Piano di fabbricazione con diverso disegno.

#### Art. 71

##### Attuazione del programma di fabbricazione

- 1) Salvo i casi ove è consentita l'attuazione con singole concessioni edilizie il Programma di fabbricazione comunale verrà attuato:
  - a) nella zona A attraverso Piani Particolareggiati di iniziativa comunale;
  - b) nelle zone BC attraverso Piani Planovolumetrici di lottizzazione di iniziativa dei proprietari dei comparti o comprensori riuniti e le disposizioni stabilite per le varie zone dalle presenti norme e secondo i tempi di attuazione determinanti dall'Amministrazione comunale attraverso appositi programmi;
  - c) nelle altre zone, attraverso Piani Planovolumetrici di lottizzazione convenzionati ove siano prescritti dalle presenti Norme;
- 2) Tanto i Piani Particolareggiati quanto i Piani Planovolumetrici di lottizzazione oggetto di convenzione devono contenere tutti gli elementi tecnici prescritti per i Piani Particolareggiati elencati all'art.7 della Legge 17 agosto 1942, n°1150 e precisati dalla circolare del Ministero dei Lavori Pubblici in data 7 luglio 1954, n°2495 sulla compilazione dei Piani Particolareggiati;
- 3) A precisazione delle norme del presente punto 2, è stato redatto l'elenco degli elaborati che dovranno essere contenuti nei Progetti Planovolumetrici di lottizzazione oggetto di convenzione.;
- 4) Tanto i Piani Particolareggiati quanto i Piani Planovolumetrici di lottizzazione oggetto di convenzione seguono le procedure previste dalla legislazione e dalle norme vigenti per i Piani Particolareggiati;
- 5) Le prescrizioni d'uso del territorio comunale sono di due tipi:
  - A) prescrizioni d'uso assoluto, aventi valore immediatamente esecutivo/
  - B) prescrizioni d'uso programmatico aventi valore di massima per previsioni future che necessitano di successive determinazioni.Sono prescrizioni d'uso assoluto tutte quelle relative a Piani Particolareggiati o equivalenti approvate successivamente all'adozione del Programma di fabbricazione.
- 6) In attesa della formazione e della regolare approvazione dei Piani Particolareggiati e di Piani di lottizzazione convenzionati, hanno valore di prescrizione di uso assoluto le indicazioni delle presenti Norme;
- 7) Il Comune può invitare i proprietari di aree finite, nell'ambito di un isolato, alla rettifica dei confini ed alla formazione di comparti edificatori, ai sensi degli articoli 22 e 23 della legge 17 agosto 1942, n°1150;
- 8) Il Programma di fabbricazione comunale si avvale, nella sua attuazione, delle disposizioni legislative vigenti e delle disposizioni che in materia urbanistica verranno emanate.

In particolare verranno utilizzate le facoltà concesse dall'Amministrazione dalla legge 18 aprile 1962, n°167 e, ove lo ritenessero opportuno o necessario, dell'articolo 18 della legge 17 agosto n°1150.

## Art. 72

### Norme di carattere generale

Salvo le specifiche prescrizioni e le maggiori precisazioni di cui agli articoli successivi, l'edificazione nelle zone comprese nel Programma di fabbricazione deve rispondere alle seguenti norme generali.

- 1) Ogni zona è vincolata alla destinazione d'uso assegnata dal Piano di fabbricazione negli articoli relativi ad ogni zona e precisata, quando richiesti, nel Piano Particolareggiato e nel Piano Planovolumetrico di lottizzazione di esecuzione. La conseguente destinazione d'uso dei fabbricati deve risultare da atto di vincolo trascritto, cui è subordinato il rilascio delle concessioni di costruzione, di abitabilità, di agibilità e di esercizio; Eventuali cambiamenti di destinazione potranno essere motivamente autorizzati dal Sindaco su richiesta del proprietario, previo parere del Consiglio Comunale.  
In caso di abusivo mutamento di destinazione, si procederà alla revoca delle concessioni di esercizio o di agibilità dei locali.
- 2) Le zone B e C, devono essere, salvo le prescrizioni e le precisazioni contenute nelle presenti Norme in relazione ad ogni singola zona, destinate prevalentemente ad abitazioni. Potranno, comunque essere consentiti laboratori artigiani per piccole industrie le cui installazioni non producano rumore nè odori molesti e nocivi, limitatamente ai fondi e al piano terreno o ubicati in edifici a sè stanti e con la tipologia consentita nella zona e del tutto analoga a quella residenziale.
- 3) I locali parzialmente interrati non possono essere adibiti ad abitazioni. Nel caso di costruzioni su terreno in pendio, che abbiano un piano solo parzialmente interrato, possono essere adibiti ad abitazioni comprese quelle dei portieri o persone di servizio, solo i locali interamente fuori terra.
- 4) Qualsiasi costruzione situata su terreno in pendio non può sviluppare un volume abitabile fuori terra maggiore di quello realizzabile sullo stesso terreno, se pianeggiante; qualora la differenza di quota fra gli estremi di un lotto sia tale da consentire lo sfaldamento dei livelli dei piani, la costruzione può svilupparsi a gradini secondo l'andamento del terreno nel modo più opportuno a condizione di non superare mai, sul fronte a valle, la massima altezza consentita e semprechè la soluzione architettonica risulti soddisfacente.  
Il Comune potrà intervenire per imporre la demolizione delle eccedenze di cubatura fuori terra che dovessero verificarsi in conseguenza di arbitrari abbassamenti del piano di spiccato della costruzione.
- 5) Le altezze degli edifici non debbono superare le altezze massime assolute previste dal regolamento edilizio vigente, salvo deroghe nei casi previsti dalle presen-

ti norme per le varie zone da concedersi con il rispetto della procedura di cui alla legge 21 dicembre 1955 n°1357.

Le altezze massime consentite per i vari edifici vanno intese in senso assoluto e, pertanto, nessun ambiente o parte di ambiente abitabile potrà essere posto sopra e reali quote, anche se arretrato dal filo del fabbricato e computato nella volumetria autorizzabile.

Tale altezza è calcolata per ciascun fronte dell'edificio a partire dalla quota del marciapiede latistante la fronte medesima o del terreno a sistemazione avvenuta e vanno misurate come segue:

- a) nel caso di edifici coperti a terrazzo, al piano di calpestio del terrazzo di copertura. Fanno eccezione soltanto i volumi tecnici strettamente indispensabili, comprendenti cabine idriche, bucatari, extracorse, ascensori, scale, stenditoi a giorno e impianti tecnologici in genere a servizio dell'edificio.
- b) nel caso di edifici coperti a tetto, in corrispondenza dell'intradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile, cioè nel caso che le falde del tetto abbiano pendenza non superiore al 35% e la linea di colmo sia posta non oltre m.2,80 sopra l'intradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile, ove, invece, la pendenza delle falde risulti superiore al 35% o il colmo superi il suindicato limite, le altezze vanno misurate ai 2/3 della pendenza (dall'imposta verso il colmo). Nel caso l'intersezione della falda del tetto con la facciata dell'edificio fosse a quota superiore dell'intradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile, l'altezza sarà misurata alla quota di intradosso del solaio del tetto nel punto di intersezione della facciata.

Nei locali sottotetto ricavati al di sopra dell'altezza massima come sopra misurata, potranno essere ricavati, oltre i volumi tecnici di cui alla precedente lettera a), i locali soffitta in numero proporzionale agli appartamenti del fabbricato. Per pendenze superiori al 100% vale il disposto di cui alla precedente lettera a)!

L'areazione e l'illuminazione di tali locali sottotetto potrà essere realizzata con aole ricavate nel tetto; locali aventi destinazione diversa da quella di cui al comma precedente o coperti con abbaini dovranno essere computati nella cubatura ammissibile; qualora essi abbiano destinazione abitativa dovranno essere contenuti nell'altezza massima e rispettare l'altezza del vigente regolamento edilizio.

- 6) I distacchi dai confini interni (di proprietà o di lotto), dal filo stradale o dalla linea di delimitazione pubblica, non possono essere inferiori a quelli minimi stabiliti per le singole zone delle presenti norme.

In particolare i confini verso strada devono rispettare le norme stabilite dal D.M. 1444/2/4/68, con esclusione delle zone B per cui vige la normativa dell'art.75.

Per la zona E si dovrà rispettare anche il D.M. 1404 del 1/4/68.

Nell'ipotesi di due aree edificabili limitrofe, con diversa destinazione di zona, può essere consentita, previo parere favorevole dalla Commissione Edilizia, la costruzione di un unico corpo di fabbrica sulla linea di delimitazione di zona,

curando che di norma su ciascuna delle due aree insista la quota parte di cubatura realizzabile secondo l'indice di fabbricabilità ad esse relativa ed a condizione che la destinazione di uso dell'intero edificio sia compatibile con quella di entrambe le zone.

- 7) Ad esclusione delle zone B e C per cui vige la normativa dell'artt. 75 e 76 la sagoma degli erigenti fabbricati prospettanti una strada o piazza, nella sezione in senso normale a questa, deve essere contenuta nell'inclinata a 45° (rapporto 1:1) con originale oltre dal finto stradale opposto, alla quota del marciapiede.

Ugualmente la sagoma dei fabbricati nella sezione in senso normale ai confini interni deve essere contenuta nell'inclinata a 45° con origine oltre il confine di proprietà, a distanza pari al distacco minimo previsto dalle presenti norme per ciascuna zona.

Nel caso invece, di area libera contigua ad un fabbricato già edificato che non rispetti il disposto di cui al presente comma, ma che sia stato regolarmente costruito secondo le norme vigenti all'epoca l'origine dell'inclinata per il nuovo edificio verrà presa oltre il confine di proprietà a distanza pari al distacco dell'edificio esistente fino però ad un massimo pari al distacco imposto per la zona delle presenti norme, qualora il distacco esistente risultasse superiore ad esso.

La sagoma dei fabbricati nella sezione in senso normale al confine di delimitazione di zona con aree a destinazione pubblica deve essere contenuta nell'inclinata a 45° con origine a non più di m.5,00 oltre la linea di delimitazione di zona.

- 8) Allo scopo di evitare eccessive altezze e squilibrio di volumi nelle costruzioni affiancanti su due strade a diversa quota, che non incrociano in corrispondenza del lotto, l'altezza competente al fronte stradale superiore viene diminuita come appresso:

- ricavata la differenza di quota tra i punti medi dei confini a monte o a valle, si divide per metà;
- sottraendo tale risultato dalla massima altezza consentita per quel tipo edilizio, si ottiene l'indicazione dell'altezza. Sul fronte stradale inferiore resta immutata l'altezza massima.

Fermi restando gli obblighi di cui ai paragrafi precedenti del presente articolo, la costruzione considerata nella sezione mediana trasversale delle due strade dovrà svilupparsi seguendo l'andamento altimetrico del terreno senza peraltro superare il massimo assoluto di altezza consentito per quel determinato tipo edilizio.

- 9) In tutte le zone di piano di fabbricazione contenute nelle presenti norme, nei Piani Particolareggiati o negli strumenti equivalenti, devono essere riservate, al di fuori delle sedi stradali, aree per il parcheggio delle autovetture in massima non inferiore ad 1 mq. netto per ogni 20 mc. costruiti fuori terra con destinazione residenziale, per ogni 15 mc. con destinazione non residenziale riguarda uffici pubblici o privati. Da tale obbligo sono esclusi gli ampliamenti e le sopraelevazioni in zona B.

- 10) Nei casi in cui è ammessa la trasformazione di edifici con il mantenimento dei volumi e delle superfici lorde attuali o originarie, la concessione è subordinata al preciso rilevamento di detti volumi, attraverso documentario.

Nella misura dei volumi si deve tenere conto soltanto dei volumi fuori terra, compresi quelli dei locali accessori, purchè regolamentari.

- 11) I Bow-windows e gli altri corpi aggettanti simili devono essere considerati; nel loro reale sviluppo volumetrico, agli effetti della determinazione delle cubature e devono essere computati nella loro proiezione orizzontale agli effetti della misura della superficie coperta.

Detti bow-windows sono comunque vietati nelle prescritte fasce di distacco e sulle strade pubbliche e private.

L'aggetto massimo dei balconi deve essere 1/10 del distacco minimo tra fabbricati, oltre l'eventuale arretramento dei fabbricati del distacco minimo.

La lunghezza dei balconi verso i confini non deve superare il 75% del fronte del fabbricato.

- 12) In tutti i casi in cui per la determinazione della superficie copribile e della volumetria totale realizzabile, sia necessaria la disponibilità di aree inedificate al servizio della costruzione, la concessione della licenza deve essere subordinata alla trascrizione di vincolo inedificato accettato dal proprietario per sè, successori ed aventi causa.

Il vincolo non potrà essere in nessun caso modificato o annullato senza consenso del Comune, espresso nelle forme prescritte. Anche per la modifica o l'annullamento del vincolo, si procede alle formalità della trascrizione.

- 13) Le aree vincolate ad inedificabilità in zone di rispetto possono essere calcolate esclusivamente agli effetti della cubatura da realizzare nelle aree finitime aventi la stessa destinazione tuttavia le aree di rispetto considerate devono rimanere assolutamente inedificate.

- 14) Nel rilascio della licenza di abitabilità deve anche essere accertata l'osservanza delle presenti Norme, in particolare la licenza verrà negata se risultasse cambiata la destinazione d'uso di cui al n.1 del presente articolo.

- 15) In tutte le zone di P.d.F. sono esclusi dal computo della cubatura realizzabile unicamente i volumi relativi a superfici coperte ma non tamponate a qualsiasi piano a quelli relativi a locali interrati o seminterrati (non oltre 60 cm. fuori terra) destinati esplicitamente a cantine (servizio di appartamenti e negozi) autorimesse condominiali, impianti tecnici ad uso condominiale, o vespai di isolamento. Ove invece siano previsti i piani interrati o seminterrati, volumi con destinazione diversa da quella tassativamente indicata al comma precedente, detti volumi verranno computati interamente nella cubatura realizzabile.

- 16) Nelle zone in cui sia esplicitamente consentito costruire accessori, salvo convenzione, questi potranno essere ubicati in aderenza con il fabbricato primario o distanziati da esso, o negli spazi di distacco, purchè a distanza dai confini interni del lotto pari all'altezza dell'accessorio medesimo.

La destinazione d'uso di detti locali accessori dovrà essere strettamente dipendente dall'edificio principale e saranno, pertanto consentiti soltanto il magazzino attrezzi, gli impianti tecnologici, i garage, o box e la casa del guardiano. Le suindicate destinazioni di uso dovranno essere vincolate con atto registrato e trascritto che dovrà comprendere anche il vincolo specifico dell'accessorio medesimo a servizio della costruzione principale.

17) Nei casi in cui è ammessa la trasformazione degli edifici con il mantenimento dei volumi e delle superfici lorde attuali, la concessione edilizia è subordinata al preciso rilevamento di detti volumi e di dette superfici lorde, attraverso accertamenti catastali integrati da documentazione grafica e fotografica. Nella misura dei volumi esistenti si deve tenere conto soltanto dei volumi fuori terra, compresi quelli dei locali accessori, purchè regolamentari. Nelle misure dei volumi ricostruibili si applicano, invece, le norme di cui al precedente par.12.

16) In tutti i casi in cui la determinazione della superficie copribile o della volumetria speciale realizzabile sia necessaria la disponibilità di aree inedificate al servizio della costruzione, la concessione della licenza deve essere subordinata alla trascrizione di vincolo inedificandi, accettato dal proprietario per sè, successori ed aventi causa.

18) Condizioni edificabilità

Sono condizioni essenziali per l'edificabilità:

- A) il conveniente accesso da strada pubblica o da strada privata gravata ad uso pubblico;
- B) l'esistenza dei servizi primari (rifornimento idrico, smaltimento delle acque luride) e la loro capacità di assorbimento.
- C) l'impegno che verranno effettuati i necessari raccordi ed allacciamenti ai servizi primari esistenti e che qualora gli stessi fossero insufficienti saranno ampliati, sistemati o modificati a spese e a cura di chi intende costruire;
- D) l'osservanza delle norme di Regolamento Edilizio.

19) Apertura di nuove strade.

Chi intende aprire modificare o sistemare una strada privata aperta al pubblico passaggio, deve ottenere l'approvazione del relativo progetto presentando al Comune istanza corredata dalla documentazione di cui all'art. 5 del presente Regolamento Edilizio.

Deve inoltre addivenire a regolare atto pubblico con l'intervento del Comune, con il quale si assume l'obbligo di provvedere alla sistemazione della careggiata, allo scolo delle acque, alla manutenzione, alla illuminazione, alla nettezza delle strade, salvo le disposizioni di leggi relative ai Consorzi per le strade vicinali.

20) Volumi

Ai fini del calcolo del volume deve essere considerato tutto ciò che è realizzabile fuori terra (nonchè la parte di volume interrato eventualmente destinato a residenze, ad uffici e ad attività produttive) con la sola esclusione dei volumi tecnici.

In merito si precisa che debbono intendersi "volumi tecnici" i quali possono essere non conteggiati ai fini del calcolo del volume ammissibile secondo le norme urbanistiche i volumi strettamente necessari a contenere e a consentire l'accesso di quelle parti degli impianti tecnici a servizio dell'edificio (impianto idrico, termico, elevatorio, televisivo, di parafulmine di ventilazione, ecc.) che non possono essere comprese, per esigenze tecnico funzionali, entro il corpo dell'edificio stesso, quale sarebbe realizzabile secondo i limiti imposti dalle norme urbanistiche.

A maggiore chiarimento e a titolo esemplificativo si precisa che per le parti emergenti della linea di gronda dell'edificio, possono essere considerati "volumi tecnici" i volumi occorrenti per contenere l'extra corsa degli accessori, il vano scala, i serbatoi idrici, i vasi di espansione dell'impianto di riscaldamento, le canne fumarie e di ventilazione.

Non sono invece da considerare come "volumi tecnici", sempre a titolo esemplificativo i sottotetti, il vano scala e il vano gronda, gli stenditoi coperti, i bucatoi, i locali di sgombro, i locali per la caldaia e per deposito del combustibile relativo all'impianto di riscaldamento o condizionamento.

Si precisa, inoltre che i "volumi tecnici" non possono essere alloggiati in corpi di fabbrica separati dall'edificio a meno di conteggiare il relativo volume agli effetti dei limiti imposti dalle norme urbanistiche.

E' il caso di sottolineare poi, che i volumi tecnici dovranno essere commisurati, in equa proporzione, alle caratteristiche e alla entità degli edifici cui gli stessi si riferiscono, e con la sistemazione di detti volumi non dovrà costituire pregiudizio alle soluzioni architettoniche d'insieme.

In merito, ai criteri di valutazione del volume degli edifici fermo restando il principio generale della circolare ministeriale sopracitata, si precisa che potranno escludersi dal conteggio ai fini del rispetto delle norme urbanistiche:

- i sottotetti intendendo per tali i volumi compresi entro le falde del tetto, aventi altezza utile interna massima non superiore a m.2,80 e purchè i locali in essi contenuti non siano destinati o comunque utilizzati per residenze; uffici o attività produttive;
- i porticati;
- i balconi, i parapetti, i cornicioni, le pensiline e gli altri aggettivo elementi a carattere ornamentale;

Si precisa, che i volumi degli edifici debbono misurarsi rispetto alla superficie del terreno circostante dopo la sua sistemazione secondo il progetto approvato e secondo il par.15 delle presenti norme.

Nel caso di edificio o parte di edifici coperti con tetto inclinato e che non rientrano in quanto previsto nel par.19 il volume va conteggiato moltiplicando la superficie coperta medesima per l'altezza media (si intende per l'altezza media la media aritmetica tra la quota d'intersezione dell'intradosso del solaio di copertura con la facciata e l'intradosso del colmo).

Art. 73

Comprensori densità distribuzione delle aree

- 1) Nella redazione dei Piani Planovolumetrici di lottizzazione di esecuzione del Programma di fabbricazione relativo alla zona "C" di espansione devono essere osservate le prescrizioni del presente articolo.
- 2) Le nuove zone residenziali sono raggruppate in comprensori per ciascuno dei quali è indicata con tratteggio diverso, la densità comprensoriale da considerarsi pertinente all'intera area non interessata.
- 3) La progettazione urbanistica dei comprensori deve avere carattere unitario e deve rispecchiare la distribuzione percentuale delle aree relative alle diverse destinazioni precisata al successivo punto 4.

Le delimitazioni delle aree nelle varie destinazioni d'uso (zone edilizie, zone per spazi pubblici ecc.) che compaiono, all'interno di ciascun comprensorio, nelle planimetrie fondamentali di piano hanno solo valore indicativo e sono riportate essenzialmente per dare un indirizzo alle previsioni di Piano Planovolumetrico di lottizzazione per l'organizzazione interna del comprensorio. Deve intendersi, viceversa, prescritta l'ubicazione di zone verdi o di attrezzature ben precisate indicate all'interno dei comprensori.

Pertanto deve essere rispettata l'ubicazione per le quantità segnate mentre l'integrazione che risultasse eventualmente necessaria può essere invece liberamente ubicata all'interno del comprensorio.

- 4) Ai fini della determinazione della distribuzione percentuale di cui al precedente punto 3 per le zone B e C devono essere osservati i dati e gli indici della tabella "A", riportata nelle Norme.

Per densità comprensoriale (colonna 4) s'intende il rapporto tra il numero massimo ammissibile degli abitanti e la superficie dell'intero fabbricato.

Le superfici minime per spazi pubblici o riservati alle attività collettive a verde pubblico o a parcheggi (colonna 9) sono determinate in base al rapporto percentuale fra le aree ad essa destinate e la superficie comprensoriale.

Esse risultano dal totale delle quantità A-B-C-D delle colonne 5-6-7-8 che, a loro volta, sono state determinate con applicazione combinata dalle norme del D.M. 2 aprile 1968 (vedi note tabella A).

Le superfici minime da destinare alla rete viaria interna (colonna 10) sono determinate in base al rapporto percentuale tra le superfici destinate alla rete viaria interna e la superficie comprensoriale.

Le superfici minime destinate alla edificazione residenziale (colonna 11) sono determinate in base al rapporto tra le aree ad esse destinate e la superficie comprensoriale.

Tali aree comprendono i complessi edilizi veri e propri, il verde privato condominiale e le strade secondarie di lottizzazione.

Per cubature lorde massime ed abitabili (colonna 14) si intende il valore massimo di cubatura degli edifici costruibili nelle aree della colonna 9.

Tale volume risulta dall'attribuzione, ad ogni abitante della colonna 4, di 100

metri cubi di costruzione di cui 80 cm. (colonna 14) residenziali (abitazioni vere e proprie) e 20 cm. (colonna 15) non residenziali (negozi di prima necessità, servizi collettivi delle abitazioni, studi professionali, ecc.).

Per indice di fabbricabilità comprensoriale (colonna 15) s'intende il rapporto tra il volume lordo massimo degli edifici (colonna 14) e la superficie dell'intero comprensorio.

Per indice di fabbricabilità fondiario medio (colonna 16) s'intende il rapporto tra il volume lordo massimo degli edifici (colonna 14) e la superficie della colonna 9.

5) Ogni singolo comprensorio deve essere considerato un tutto unitario circa l'applicazione dell'indice di fabbricabilità, ai fini della dislocazione delle cubature fondiarie medie.

Il volume ricavabile con l'indice di fabbricabilità fondiaria fissato può essere distribuito liberamente entro i limiti di altezza massima di m.7,50 in relazione alle caratteristiche edilizie e orografiche dell'ambiente.

6) Le qualità delle colonne 5-6-7 e 8 sono indicative mentre è prescritta la quantità della colonna 9.

Ne consegue che, ferma restando la quantità locale, possono variare le quantità parziali in relazione ai tipi di attrezzature e impianti di interesse generale da prevedere nei Piani Comprensoriali, tipiche devono essere concordati con l'Amministrazione Comunale.

7) Le aree oggetto di lottizzazione convenzionate con atti già sviluppati tra i privati ed il Comune continuano ad essere disciplinati dalle norme contenute negli atti stessi.

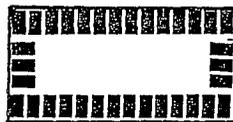
#### Art. 74

##### Zona A - Conservazione - Risanamento - Ristrutturazione

La zona A è indicata nella planimetria fondamentale di Piano in scala 1:2.000.

Tale zona è suddivisa in due sottozone: A1 (conservazione e risanamento) e A2 (ristrutturazione).

Sottozona A1 - Conservazione e risanamento.



In questa zona, oltre alle residenze, sono ammesse le attività non rumorose e moleste purchè consone all'ambiente e tali da non comportare alterazioni estetiche e strutturali agli edifici che le accolgono.

L'intera sottozona A1 sarà oggetto di Piani Particolareggiati di esecuzione che, sulla base di approfondite indagini, oltre a precisare la destinazione d'uso di ogni singolo edificio, dovranno definire, agli effetti degli interventi da compiere, il grado di vincolo di ogni edificio.

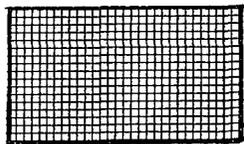
I Piani Particolareggiati dovranno anche precisare lo stato di fatto di ogni singolo isolato della sottozona A1 indicare le opere ritenute necessarie per l'eliminazione di modificazioni riscontrate nei singoli edifici che abbiano, nel tempo, alterato e compromesso le originarie strutture e linee architettoniche.

Detti Piani, che dovranno essere redatti nel rispetto delle norme contenute negli articoli 2-4-7-8 e 9 del D.M. 2 aprile 1968, prevederanno l'ultimazione delle aree libere oppure occupate da manufatti ad un solo piano assolutamente prive di valore ambientale e indicheranno, ovunque ciò sia confacente. Ad esecuzione delle opere di normale manutenzione, quali per esempio, le tinteggiature esterne degli edifici, nella sottozona A1, non può procedersi a nessuna opera di rinnovamento o di trasformazione esterna prima dell'approvazione dei relativi Piani Particolareggiati di esecuzione del P.F. salvo nei casi di comprovati interventi che si rendessero necessari per la tutela dell'incolumità pubblica nei quali il Sindaco, su conforme parere della Commissione Edilizia può autorizzare interventi isolati mirati esclusivamente al restauro conservativo e alla bonifica interna di unità immobiliare.

I progetti dovranno essere corredati da un esauriente documentazione grafica, fotografica e eventualmente documentaria.

#### Sottozone A2 - Ristrutturazione

In tali sottozone, fino all'approvazione del Piano Particolareggiato, oltre gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria è consentita la demolizione e ricostruzione degli edifici senza aumento di cubatura, esclusi i volumi tecnici e a parità di superficie utile, purchè gli stessi non ricadano sotto il vincolo della legge 1089; i relativi progetti dovranno essere redatti tenendo altresì conto dell'inserimento del nuovo edificio nel tessuto edilizio circostante e saranno corredati dagli elaborati grafici e dalla documentazione fotografica necessaria per illustrare tale inserimento.



#### Art. 75

#### Zona B - Edilizia attuale

1) Le zone B, delimitate con criteri esposti all'art. 2 D.M. 2 aprile 1968, comprendono le aree interessate da fenomeni di urbanizzazione in corso di sviluppo di cui si accettano i caratteri edilizi, per il loro peso urbano ormai consolidato, ma le cui infrastrutture urbanistiche ed i relativi servizi si rilevano carenti.

Questa zona onde accogliere il più possibile i diversi caratteri dell'urbanizzazione in corso, è articolata in tre sottozone, con valori decrescenti di densità.

Per la discontinuità attuale dei caratteri di tale zona, particolare importanza assume in essa il ricorso ai piani planovolumetrici di lottizzazione di esecuzione del P.F. Questi potranno definire limiti e caratteristiche di edificazione dei lotti



AGGIUNTA ALL' ART.75

A seguito di Variante al P.d.F. adottato con Delibera del C.C. N.52 del 3/6/1985-esegetiva, approvata con Delibera della Giunta Regionale del Lazio N.2806 del 27/5/1986:

- 1- Nelle zone B di cui all'art.75 del Regolamento Edilizio i limiti relativi alla superficie minima del lotto non si applicano ai lotti interclusi che risultano da frazionamenti antecedenti alla entrata in vigore del Programma di Fabbricazione;
- 2- L'area a servizi catastalmente individuata al Foglio 4, Particelle 388,393,332,337 e Foglio 8, Particella 124, sulla quale insiste una costruzione, è modificata da Zona F1 a Sottozona B2, fermo restando gli ulteriori indici previsti per la stessa Sottozona;
- 3- L'area con imprecisata destinazione, esclusa dal perimetro del Centro Storico e sulla quale insistono alcune costruzioni, catastalmente individuata al Foglio 8, Particelle 462,463,702,661,703, 602,701,698,699,700,603,468,467,466,670,671, assume la destinazione a Zona B, Sottozona B1.



liberi o già edificati, nonché eventualmente consentire maggiori aumenti di cubatura per gli edifici circostanti purchè ciò giovi al miglioramento delle caratteristiche esterne ed ambientali. In particolare tali Piani dovranno precisare e, ove possibile, potenziare le indicazioni già previste dal P.F. per quanto riguarda le infrastrutture i servizi e gli spazi liberi.

I piani volumetrici di lottizzazione indicheranno la tipologia edilizia o precise volumetrie con norme particolari riguardanti le altezze, i distacchi ecc.

Essi potranno essere di iniziativa comunale o di iniziativa privata. La progettazione urbanistica dei Piani planovolumetrici di lottizzazione, i cui comprensori saranno determinati dall'Amministrazione Comunale attraverso i previsti programmi di attuazione del P.F. dovrà avere carattere unitario e dovranno essere rispettati i dati e gli indici della tabella A.

Nella tabella A hanno valore prescrittivo i dati delle colonne 4-9-14-15. In tale zona è stabilito un distacco minimo dai confini di m.5,00 e di m.10,00 dai fabbricati esistenti. Sul confine verso strada rispettando quanto consentito dalle norme relative all'altezza, saranno caratterizzate le costruzioni sugli allineamenti esistenti, anche se a filo stradale.

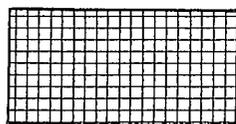
La zona B si divide nelle quattro sottozone B1-B2-B3-B4.

Nella zona B1 e B2 è ammessa l'edificazione in aderenza per nuove costruzioni, per sopraelevazioni e per ampliamento ove già esiste sul confine del fabbricato.

La circolare dell'Assessorato all'Urbanistica prot.5979 del 21/10/1974 è da ritenersi parte integrante.

## 2) SOTTOZONA B1 - (250 ab/ha)

La sottozona B1 è indicata nella planimetria fondamentale di piani su scala 1:2.000 con simbolo seguente:



Tale sottozona riguarda aree edificate o edificate solo parzialmente con notevole intensità edilizia. In essa vale quanto detto al n°1 del presente articolo, anche per quanto riguarda le modalità di attuazione attraverso piani planovolumetrici di lottizzazione.

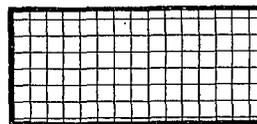
Dalla data di approvazione P.F. fino all'approvazione dei piani planovolumetrici di lottizzazione di esecuzione dello stesso, possono essere consentite nuove costruzioni e trasformazioni interne o esterne degli edifici esistenti con i seguenti limiti:

- a) l'indice di fabbricabilità massima consentito, riferito alla superficie del lotto, è di 3,00 mc/mq escluse strade.
- b) la superficie minima del lotto è di 600 metri quadrati.
- c) l'altezza massima non deve superare i metri 12,80. Su detta misura non possono essere consentiti più di quattro piani fuori terra o tre piani fuori terra, se il piano terreno viene adibito a destinazioni d'uso non abitative consentite.

- d) gli spazi liberi devono essere sistemati a giardino, salvo eventuale creazione di viali di accesso e di una rampa per i locali del piano seminterrato.
- e) l'eventuale distacco su strada, ove non sia reso di uso pubblico, deve essere delimitato da recinzioni trasparenti o arboree, poggianti su sostegno non trasparente non più alto di m.1,00. La recinzione deve essere approvata dall'Amministrazione Comunale.
- f) sono vietate le costruzioni accessorie.
- g) è consentita oltre l'altezza massima assoluta di cui alla lettera c, la costruzione dei volumi tecnici cui al paragrafo 5 dell'art. 73.

### 3) SOTTOZONA B2 - (160 ab/ha)

La sottozona B2 è indicata nella planimetria fondamentale di piano scala 1:2.000 con il simbolo seguente:



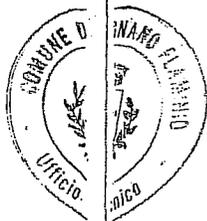
Tale sottozona riguarda aree edificate solo parzialmente con media intensità edilizia.

In essa vale quanto detto al paragrafo 1 del presente articolo anche quanto riguarda le modalità di attuazione attraverso Piani Planovolumetrici di lottizzazione.

Nella sottozona B2 è ammessa l'edificazione in aderenza per nuove costruzioni e per ampliamento ove già esiste sul confine un fabbricato.

Dalla data di approvazione del P.F. e fino all'approvazione dei planovolumetrici di lottizzazione di esecuzione dello stesso possono essere consentite nuove costruzioni e trasformazioni interne o esterne degli edifici esistenti con i seguenti limiti:

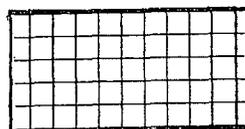
- a) l'indice di fabbricabilità riferimento alla superficie del lotto non deve superare 2,50 mc/mq escluse strade.
- b) la superficie minima del lotto 800 mq.
- c) l'altezza massima non deve superare m.10,50 con la limitazione prevista al paragrafo 1 del presente articolo. Su detta misura non possono essere consentiti più di tre piani fuori terra o due piani fuori terra se il piano terreno viene adibito a destinazioni d'uso non abitative consentite.
- d) gli spazi liberi, devono essere sistemati a giardino, salvo i viali di accesso ed eventuale rampa di accesso al piano seminterrato.
- e) il distacco su strada, ove non sia reso di uso pubblico, deve essere delimitato da recinzioni trasparenti o arboree, poggianti su sostegni non trasparenti non più alti di m.1,00, la recinzione deve essere approvata dall'Amministrazione Comunale.
- f) sono vietate le costruzioni accessorie.
- g) è consentita oltre l'altezza massima assoluta di cui alla lettera c, la costruzione dei volumi tecnici cui al paragrafo 5 dell'art. 73.
- h) le costruzioni esistenti che superassero i limiti del presente articolo potranno essere restaurate o trasformate mantenendo l'attuale cubatura, purchè la domanda



della relativa concessione contenga adeguata documentazione sulla consentita attuale, e, comunque, preceda la demolizione del manufatto esistente.

4) SOTTOZONA B3 - (80 ab/ha)

La sottozona B3 è indicata nella planimetria fondamentale di Piano in scala 1:2.000 con il simbolo seguente:



Questa sottozona riguarda aree aventi le stesse caratteristiche di quella precedente punto 3 ma ubicate in punti orograficamente più delicati.

In essa vale quanto detto al paragrafo 1 del presente articolo anche per quanto riguarda le modalità di attuazione attraverso piani planovolumetrici di lottizzazione.

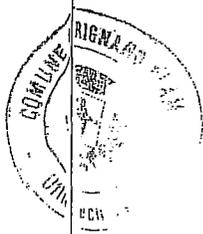
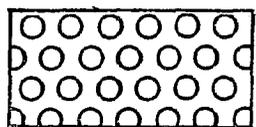
Dalla data di approvazione del P.F. e fino all'approvazione dei piani planovolumetrici di lottizzazione di esecuzione dello stesso, possono essere consentite nuove costruzioni e trasformazioni interne e esterne degli edifici esistenti con i seguenti limiti:

- a) l'indice di fabbricabilità riferito alla superficie del lotto non deve superare i 1,50 mc/mq escluse le strade.
- b) la superficie minima del lotto è di mq.1.000
- c) l'altezza non deve superare i m.7,50 con limitazione prevista al paragrafo 1 del presente articolo. Su detta misura non possono essere consentiti più di due piani fuori terra o di un piano fuori terra se il piano terreno viene adibito a destinazione d'uso non abitativo consentito.
- d) le ulteriori norme relative a questa sottozona sono uguali a quelle elencate nei punti d-e-f-g-, della sottozona B2 del precedente punto 3
- e) per gli edifici commerciali è consentita una superficie coperta massima di mq.700
- f) oltre alla residenza potranno essere ammesse nella percentuale massima del 30% della cubatura totale, uffici pubblici e privati, ristoranti, circoli culturali, sedi di partiti politici, attrezzature ricreative, di spettacoli, discoteche, bar, negozi.

5) SOTTOZONA B4 -

Tale sottozona comprende le lottizzazioni già approvate e valide a tutti gli effetti, secondo le leggi vigenti.

In tale sottozona la normativa è quella della convenzione già stipulata, ed è vietato l'accorpamento dei lotti.



Art. 76

Zona C - ESPANSIONE RESIDENZIALE

La zona C riguarda le aree destinate ai nuovi insediamenti residenziali in comprensori il cui perimetro è indicato nella Planimetria fondamentale in scala 1:2.000 ed ai quali dovranno estendersi i relativi Piani Planovolumetrici di lottizzazione oggetto di convenzione di cui all'art.72 delle precedenti Norme. Tali Piani dovranno avere carattere unitario.

Le tipologie edilizie e le altezze verranno precisate in sede di Piani Planovolumetrici di lottizzazione dei singoli comprensori che dovranno tenere conto delle densità indicate nella Planimetria dei Piani di Fabbricazione, della distribuzione delle aree, precisate nella tabella A. La realizzazione dei singoli quartieri o nuclei, potrà avvenire secondo l'indicazione di massima contenuta nei Piani di Fabbricazione, per iniziativa Comunale o privata mediante convenzioni che dovranno rispettare gli schemi predisposti dall'Amministrazione.

Nel primo caso il Comune, firmato il Piano Planovolumetrico di lottizzazione, ove non ritenga di avvalersi della facoltà concessagli dall'art.18 della legge 17 agosto 1942, n°1150, inviterà i proprietari di tutte le aree ricadenti nel perimetro del Piano a costruire entro un termine prefissato, un Consorzio, il cui scopo sarà quello di realizzare il quartiere o nucleo, distribuendo in misura proporzionata gli oneri ed i vantaggi dell'urbanizzazione.

Il Consorzio dovrà stipulare con il Comune apposita convenzione, che tiene luogo del piano finanziario previsto dall'ultimo comma dell'art. 13 della legge citata.

Nel secondo caso mediante progetti di lottizzazioni planovolumetriche convenzionate tra i proprietari delle aree, da soli o riuniti in Consorzio, ed il Comune.

In ambedue i casi saranno a carico dei proprietari gli oneri previsti al quinto comma dell'art. 8 della legge 6 agosto 1967 n°765.

Le previsioni dei Piani Planovolumetrici di lottizzazione oggetto di convenzione devono essere estese alla totalità dei singoli comprensori stabiliti nella planimetria in scala 1:2.000 del Piano, eccezionalmente le convenzioni possono riguardare soltanto parte di detti comprensori a condizione che si tratti di complessi organici non inferiori a 10.000 mq.

Prima dell'approvazione dei Piani Planovolumetrici di lottizzazione non possono essere consentite costruzioni non comprese in un piano di lottizzazioni planovolumetriche convenzionate:

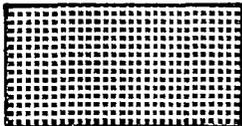
- a) l'indice di fabbricabilità territoriale (IFT) è di 0,80 mc/mq;
- b) l'indice di fabbricabilità fondiario (IFF) è di 1,20 mc/mq;
- c) la superficie minima del lotto è di mq.1.000.

Le aree per infrastrutture ed attrezzature per servizi sono quelle di cui all'art.3 del D.L. 2 aprile 1968 n°1444.



Art. 77

Zone industriali



Le zone industriali sono destinate a costruzioni inerenti al processo industriale o comunque ad esso collegate.

Nelle zone industriali sono altresì ammesse:

- a) per abitazione del custode o titolare dell'azienda è ammessa la costruzione residenziale non eccedente i 110 mq;
- b) scuole di indirizzo professionale;
- c) centri di servizio direttamente collegate alle industrie;
- d) attrezzature di natura ricreativa e sociale nell'ambito dell'azienda.

Sono esclusi gli insediamenti di industrie nocive e di quelle pericolose a norma delle vigenti disposizioni di legge.

Nelle zone industriali le costruzioni non hanno vincolo di cubatura. Esse devono però rispettare le disposizioni seguenti:

- a) non potranno coprire oltre 1/3 dell'area fabbricabile al netto delle strade;
- b) dovranno disporre di un'area di parcheggio privato, al di fuori della sede stradale, nella misura minima di mq.6,00 per ogni addetto.
- c) la distanza minima dai confini sarà di ml.6,00 e dovrà comunque rispettare il par. 7 dell'art. 72 delle norme.

Nella zona industriale il P.d.F. si attua tramite intervento preventivo (lottizzazione convenzionata o piano di iniziativa pubblica ai sensi dell'art. 27 della legge 865) esteso all'intera superficie.

Sono condizioni essenziali di insediamento industriale quelle contenute nei paragrafi 18-19 dell'art. 72.

In particolare, per conveniente accesso ai sensi della lettera dell'art. 72 par.18, si intende quello costituito da idonea strada di sezione utile trasversale di almeno m.10,00 che si innesti su strada esistente di sezione utile non inferiore alla predetta misura, pavimentata a regola d'arte con materiale durevole.

Tale accesso non potrà identificarsi con strade statali, provinciali o comunali, esterne alla zona.

Le recinzioni devono essere arretrate in corrispondenza degli ingressi carrabili in una misura almeno pari della larghezza dell'ingresso. Le strade di accesso all'industria devono essere dotate di impianto di illuminazione.

Sono inoltre condizioni di insediamento industriale:

- a) la disponibilità dell'acqua potabile e di quella per usi industriali e la quantità confacente alle esigenze dell'industria;
- b) lo scarico delle acque luride che non potrà essere effettuato mediante pozzi perdenti né direttamente nei corsi d'acqua esistenti o nei locali irrigui, se non previa depurazione, salvo l'osservanza delle disposizioni legislative e regolamentari

vigenti in materia.



### Art. 78

#### Zone agricole - Zona "E "

La zona riguarda tutte le parti del territorio destinate all'attività agricola, zootecnica, e silvo pastorale e all'attività connessa con l'agricoltura.

Nell'ambito di detta zona sono tassativamente escluse quelle attività che non si armonizzano con quelle agricole, quali ad esempio cave, campeggi, lavorazioni di tipo insalubre, costruzioni di nuove strade poderali o consortili, impianti di demolizione auto e relativi depositi, ecc.

E' fatto divieto di manomettere alberi o nuclei alberati non strettamente connessi all'attività agricola e alle stilizzazioni legnose e che presentano caratteristiche di pregio ambientali.

E' consentita la realizzazione di acquedotti, elettrodotti, fognature, linee telefoniche, impianti per i quali valgono i vincoli di rispetto di cui all'art. 20.

La destinazione d'uso di ogni locale deve essere chiaramente specificata nei progetti e vincolata agli scopi previsti, trascrivendo il vincolo nei modi e forme di legge.

I fondi e gli appezzamenti anche inedificati, ma la cui superficie è stata comunque occupata nel complesso della azienda agricola ai fini della utilizzazione dei parametri di insediamento urbanistico-edilizio di zona, restano inedificabili anche sul caso di frazionamento successivo.

Per tutti gli interventi di ampliamento o di nuove edificazioni nelle zone agricole è sempre richiesta l'osservanza del D.M. 1.4.1968, n°1444, fatte salve le prescrizioni più restrittive contenute nei successivi articoli che regolamentano tali zone.

Nel caso di edifici individuali come aventi valore monumentale di pregio architettonico o di valore ambientale sono consentiti solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia senza alterazione ad esclusione delle superfetazioni che possono essere demolite, ma ricostruite.

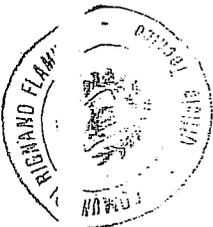
L'individuazione degli edifici di particolare valore architettonico e ambientale presenti in territorio agricolo verrà prodotta dall'Amministrazione Comunale entro un anno dalla data di approvazione del presente P.R.G. , attraverso la adozione con delibera di consiglio comunale, di elaborati tecnici all'uopo predisposti.

Nella zona agricola è consentita per gli edifici non individuati come aventi valore monumentale, di pregio architettonico o di valore ambientale, la demolizione e ricostruzione o la trasformazione delle residenze in fabbricati di servizio a condizione che la nuova edificazione o utilizzazione avvenga nel rispetto degli indici previsti dalle presenti norme e che gli stessi siano considerati in misura complessiva (edifici esistenti-edifici di progetto) sulla intera superficie aziendale.



L'indice di fabbricabilità residenziale di tale zona è di 0,03 mc/mq per le attrezzature agricole lo 0,02 sul lotto minimo di 10.000 mq. numero dei piani 2- altezza massima 7,50 - minimo dai confini è di ml.10,00 - dai fabbricati 20,00.

Non sono ammessi trasferimenti di cubatura.



Art. 79

Zona "F"



Attrezzature di interesse generale

essa è suddivisa in 4 sottozone F1 F2 F3 F4.

Le aree comprese nelle sottozone F1 F2 sono destinate alla realizzazione di attrezzature dei seguenti tipi:

- A) Scolastiche
- B) Culturali
- C) Religiose
- D) Sanitarie
- E) Assistenziali
- F) Commerciali
- G) Sportive e ricreative
- H) Turistiche e ricettive

SOTTOZONA F1

La sottozona F1 è indicata nella planimetria fondamentale di Piano in scala 1:2.000 con il simbolo seguente:



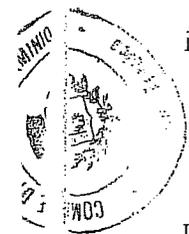
Le aree comprese in questa sottozona sono indicate a servizi pubblici o gestiti da Enti pubblici. L'indice di fabbricabilità fondiaria è di 2,50 mc/mq. altezza massima 1à,5 numero dei piani 3.

SOTTOZONA F2

La sottozona F2 è indicata nella Planimetria fondamentale di Piano in scala 1:2.000 con il simbolo seguente:



Le aree di questa sottozona sono destinate a servizi generali di proprietà privata. l'indice di fabbricazione fondiaria è di 3,5 mc/mq, altezza massima 12,80 ed il numero dei piani 4.



### SOTTOZONA F3

La sottozona F3 è indicata nella Planimetria fondamentale di Piano in scala 1:2.000 con il simbolo:



Le aree di questa sottozona hanno esclusivamente la destinazione di parcheggio.  
SOTTOZONA F4 CENTRO DIREZIONALE

La sottozona F4 è indicata nella Planimetria fondamentale di Piano in scala 1:2.000 con il simbolo:



In tale sottozona, situata all'ingresso del paese della Via Flaminia è completamente libera da costruzioni, sarà possibile costruire solo mediante progetti di lottizzazione planovolumetrici.

La destinazione di tale sottozona sarà di uffici, grandi magazzini, edifici per spettacoli o attività culturali, servizi vari di interesse cittadino, alberghi, con la esclusione delle residenze.

L'indice di fabbricabilità territoriale sarà di 3,00 mc/mq., l'altezza massima 10,50, numero dei piani 3.

La percentuale di utilizzazione delle aree sarà la seguente:

- 45% per strade e parcheggi;
- 15% per verde pubblico;
- 40% per costruzioni.

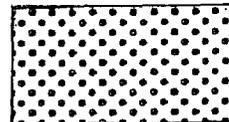
### Art. 80

#### Zona V - verde privato e pubblico

La zona V si divide nelle tre sottozone seguenti: VI, V2, V3.

#### 1) SOTTOZONA VI

La sottozona VI è indicata nella Planimetria fondamentale di Piano in scala 1:5.000 con il simbolo seguente:

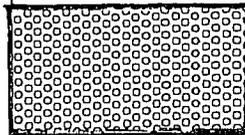


La sottozona VI riguarda le aree destinate a parchi e giardini pubblici.

E' consentita la sistemazione di manufatti di carattere ornamentale di attrezzature necessarie per la migliore fruibilità pubblica dei parchi e dei giardini (servizi igienici, chioschi e simili).

## 2) SOTTOZONA V2 - VERDE ATTREZZATO PER IL GIOCO E PER LO SPORT

La sottozona V2 è indicata nella Planimetria fondamentale di Piano in scal 1:2.000 con il simbolo seguente:



Questa sottozona è prevalentemente destinata alla costruzione di impianti sportivi gestiti e costruiti da enti pubblici e privati.

I progetti dovranno uniformarsi ai seguenti criteri:

- a) una superficie di almeno  $\frac{3}{5}$  dell'intera estensione del terreno deve essere destinata ad attività sportiva;
- b) per gli impianti sportivi al coperto: la superficie edificata non deve essere superiore ad  $\frac{1}{10}$  della superficie totale, la restante superficie libera deve essere riservata a parcheggi, strade e zone verdi pertinenti esclusivamente l'impianto, l'altezza delle costruzioni non deve superare i m.12,00 misurati dal piano di campagna al piano di imposta della copertura, ed il distacco dai confini non deve essere a tre volte l'altezza massima della costruzione;
- c) per gli impianti all'aperto, le costruzioni accessorie dell'impianto, quali spogliatoi, servizi per il pubblico, abitazione per il custode, biglietterie, gradinate, quando siano alte più di m.2,50 misurati dal piano di campagna alle sommità del manufatto, non debbono coprire una area maggiore di  $\frac{1}{20}$  della superficie totale, l'altezza delle costruzioni accessorie non deve superare i m.4,00 misurati dal piano di campagna alla linea di gronda, facendo eccezione per le sole gradinate che potranno raggiungere i m.12,00 misurati dal piano di campagna alle sommità dei manufatti, il distacco dai confini non deve essere inferiore a tre volte la massima altezza della costruzione misurata dal piano di campagna al punto più alto della copertura;
- d) per determinazione delle aree da destinare a parcheggio dovranno essere tenuti presenti i seguenti dati di proporzionamento : 20 mq. per la superficie occupata da una macchina, una macchina per ogni tre persone;
- e) il calcolo della capienza generale degli impianti deve essere proporzionato ai seguenti dati:

1) impianti con gradinate per il pubblico:

- posti a sedere mq.0,40 pro-capite;
- posti in piedi di mq. 0,25 pro-capite;

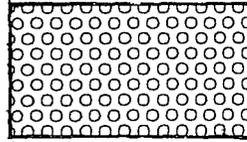
2) attività varie:

- piscine (qualora sprovviste di gradinate) mq.1,3 pro-capite per mq. di specchio d'acqua;
- area di gioco per pattinaggio a rotelle o su ghiaccio (qualora sprovviste di gradinate): una persona per mq. di terreno di gioco.

## 3) SOTTOZONA V3 - VERDE PRIVATO

In tale costruzione possono essere consentite costruzioni con un indice di mc/mq 0,02 per lotti minimi di mq. 10.000.

La sottozona V3 è indicata nella Planimetria fondamentale da Piano in scala 1:2.000 con il seguente simbolo:



Art. 81

Zona di rispetto

Indipendentemente dalla destinazione e dalla disciplina di ogni singola zona, alcune parti del territorio comunale sono soggette alle limitazioni derivanti dai vincoli seguenti:

Sottozona R1

- Vincolo di rispetto della viabilità principale:

E' indicato nella Planimetria fondamentale di Piano in scala 1:2.000 con il seguente simbolo:



Sottozona R2

- Vincolo cimiteriale

Nella Planimetria fondamentale in scala 1:2.000 è indicato con il simbolo seguente:



Sottozona R3

- Rispetto Archeologico

Nella Planimetria fondamentale in scala 1:2.000 è indicato con il simbolo seguente:

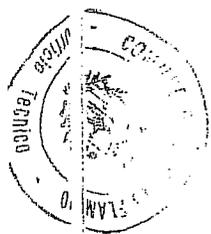
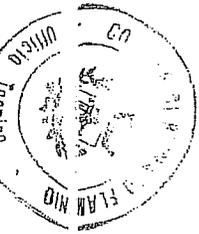


Art. 81 bis

Lottizzazioni di terreno a scopo edilizio

Sono lottizzazioni di terreno:

a) le utilizzazioni del suolo che indipendentemente dal frazionamento fondiario e dal numero dei proprietari, prevedano la realizzazione contemporanea o successiva di una pluralità di edifici a destinazione residenziale, turistica, industriale, artigianale e commerciale, o comunque l'insediamento di abitanti o di attività in misura tale da richiedere la predisposizione delle opere di urbanizza-



zione tecnica o sociale occorrenti per la necessità dell'insediamento;

b) le iniziative comunque tendenti a frazionare terreni, non compresi in piani particolareggiati di esecuzione nè in piani delle zone da destinare alla edilizia economica e popolare, per renderli idonei ad accogliere insediamenti residenziali, turistici, industriali, artigianali e commerciali, anche indipendentemente dalla previsione degli strumenti urbanistici vigenti;

c) i frazionamenti delle aree destinate dagli strumenti urbanistici alle attività agricole, ove i lotti siano inferiori a quelli minimi previsti da tali strumenti;

d) qualunque frazionamento delle aree destinate dagli strumenti urbanistici alla formazione degli spazi pubblici o di uso pubblico;

e) le iniziative tendenti a dotare di urbanizzazione i terreni non compresi in piani particolareggiati nè in piani delle zone da destinare alla edilizia economica e popolare;

f) l'esecuzione anche parziale, da parte dei privati proprietari o per loro conto di urbanizzazione tecnica non strettamente necessaria alla conduzione dei fondi agricoli o all'accessibilità di edificità legittimamente realizzati. In sede di rilascio di singola concessione, l'Amministrazione Comunale è tenuta ad accertare che la stessa non sia soggettivamente ed oggettivamente collegata ad altre precedenti o contemporanee richieste di concessione edilizia, e ciò al fine di evitare che attraverso singole concessioni si dia attuazione a una lottizzazione di fatto.

I contratti di compravendita di terreni derivanti da lottizzazioni non autorizzate ai sensi della legislazione vigente sono nulli, salvo che, nei contratti stessi, sia inserita la seguente dichiarazione: "l'acquirente è a conoscenza che il terreno acquistato non è compreso in una lottizzazione autorizzata e, pertanto, detto terreno non può essere utilizzato a scopo edilizio".

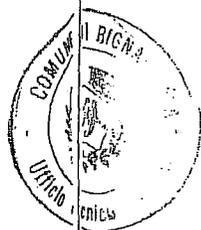
I progetti di lottizzazione devono essere redatti da architetti o da ingegneri iscritti ai relativi Albi professionali, nonchè ove richiesto per singoli aspetti specifici, da altri professionisti abilitati.

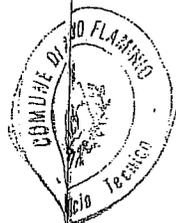
#### PARTE IV ATTIVITA' URBANISTICA PRIVATA - LOTTIZZAZIONE

##### Art. 82

##### Domanda di lottizzazione e documenti a corredo

I proprietari singoli, o riuniti in consorzio, che intendono lottizzare aree a scopo edificatorio nel rispetto di quanto previsto dallo strumento urbanistico vigente e dall'eventuale programma pluriennale d'attuazione, devono presentare al Sindaco progetti di piani esecutivi convenzionati, con l'impiego di attuari, anche per parti, secondo quanto stabilito nella convenzione.





A corredo della domanda per ottenere l'autorizzazione per lottizzazioni di terreni a scopo edilizio devono essere allegati i seguenti documenti:

A) Il progetto, in sei copie, composto dai seguenti elaborati tecnici:

1) la relazione illustrativa che precisa le prescrizioni e le previsioni dello strumento urbanistico vigente con riferimento all'area interessata dal piano di lottizzazione, corredata dai seguenti allegati:

- le analisi e le ricerche svolte;
- la specificazione delle aree per destinazioni pubbliche o di uso pubblico;
- la stima sommaria degli oneri derivanti dalla urbanizzazione delle aree, e la loro ripartizione tra il Comune ed i privati;
- i tempi previsti per l'attuazione, con indicazione delle relative priorità;

2) la planimetria stralcio delle previsioni dello strumento urbanistico vigente relative al territorio oggetto del piano di lottizzazione esteso anche nelle zone adiacenti, in modo che risultino le connessioni con le altre parti del piano;

3) la planimetria del piano di lottizzazione, disegnata sulla mappa catastale, aggiornata e dotata delle principali quote planoaltimetriche, contenente i seguenti elementi:

- le strade e gli altri spazi riservati alla viabilità e ai parcheggi, con precisazione delle caratteristiche tecniche delle sedi stradali, con le relative quote altimetriche, oltrechè delle fasce di rispetto e dei distacchi degli edifici dalle sedi stradali;
- gli edifici e gli impianti pubblici esistenti ed in progetto;
- le aree destinate all'edificazione con l'indicazione degli indici di fabbricabilità, degli eventuali allineamenti, delle altezze massime, dei distacchi fra gli edifici, della utilizzazione e della sistemazione delle aree libere e di quelle non edificabili;
- l'eventuale delimitazione degli ambiti di intervento edilizio unitario;

4) il progetto di massima delle opere di urbanizzazione primaria e dei relativi allacciamenti;

5) il progetto plano-volumetrico degli interventi previsti, con profili e sezioni, in scala adeguata, e con indicazione delle tipologie edilizie.

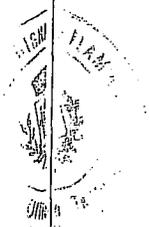
### Art. 83

#### Proposta di convenzione

La proposta di convenzione deve prevedere:

A) la cessione gratuita delle aree occorrenti per le opere di urbanizzazione primaria e per le opere di urbanizzazione secondaria nei limiti di cui al punto seguente;

B) l'assunzione a carico del proprietario degli oneri relativi alle opere di urbanizzazione secondaria relative alla lottizzazione o di quelle necessarie per allacciare la zona interessata ai servizi pubblici.



La quota è determinata in proporzione alla entità ed alle caratteristiche degli insediamenti e delle lottizzazioni;

C) il termine, non superiore ai 10 (dieci) anni, entro il quale deve essere ultimata l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria di lottizzazione;

D) l'impegno ad effettuare a titolo di cauzione un deposito in denaro o a fornire idonee garanzie mediante costituzione di ipoteca sui beni immobili o polizza a favore del Comune, per un valore pari al 20% del costo presunto delle opere di urbanizzazione;

E) l'impegno ad eseguire a propria cura e spese le opere di urbanizzazione primaria, e su richiesta del Comune, quelle di urbanizzazione secondaria o quelle per l'allacciamento ai pubblici servizi.

F) rimborso delle spese di progettazione per le lottizzazioni compilate dall'Ufficio ai sensi dell'art. 28 della legge urbanistica.

#### Art. 84

##### Oneri sostitutivi della cessione di aree e della esecuzione delle opere per l'urbanizzazione secondaria

Il Comune può convenire che, in luogo alla cessione di aree per la urbanizzazione secondaria, il proprietario versi una somma corrispondente al valore della quota delle aree stesse, in tutti quei casi in cui la cessione dia luogo ad inconvenienti per il Comune, come pure può convenire che in luogo della cessione parziale delle aree per singole opere, vengano cedute integralmente, per la quota corrispondente, le aree occorrenti per una od alcune soltanto di tali opere.

Di conseguenza nel caso di cui al comma precedente il proprietario deve versare la somma corrispondente alla quota degli oneri per le opere di urbanizzazione secondaria oppure la somma corrispondente alla quota parte degli oneri per le opere necessarie ad allacciare la zona ai servizi pubblici.

#### Art. 85

##### Procedura per la autorizzazione della lottizzazione

Il Sindaco, sentito il parere della Commissione Edilizia Comunale, quando la lottizzazione proposta presenti delle difformità rispetto alle norme previste per la zona del P.F., respinge la domanda, dandone comunicazione scritta all'interessato, restituendo contemporaneamente tre delle copie dei documenti presentati a corredo della domanda, quando invece la lottizzazione risulti meritevole di autorizzazione sottopone all'approvazione del Consiglio Comunale il progetto della lottizzazione e lo schema di convenzione.

Compiuto l'iter come stabilito dall'art. 8 della legge 6/8/67 n°765 il Sindaco procede alla stipula, con il proprietario o i proprietari dei terreni da lottizzare, dell'apposita convenzione che, una volta divenuta esecutiva, è trascritta a cura e spese del lottizzante. Successivamente il Sindaco rilascia l'autorizzazione corredandola di una copia dei documenti di progetto e la notifica in via amministrativa al lottizzante.

#### Art. 86

##### Validità della autorizzazione della lottizzazione Lottizzazione in zona rurale

L'autorizzazione per la lottizzazione ha la validità massima di anni 10 (dieci). Può convenirsi anche un termine diverso.

Le eventuali lottizzazioni in zone rurali dovranno essere considerate varianti al Programma di Fabbricazione.

Nelle zone soggette a speciale vincolo panoramico, le lottizzazioni debbono uniformarsi alle previsioni dei relativi piani paesistici e sono subordinate all'approvazione della competente Soprintendenza ai Monumenti.

Le aree rurali, per le quali siano stati approvati i relativi piani di lottizzazione, come varianti al Programma di Fabbricazione, sono considerate zone di espansione dell'abitato, e, per conseguenza, nelle rispettive aree non si applicano le limitazioni previste nel Programma per le zone rurali.

#### Art. 87

##### Opere di urbanizzazione o di allacciamento a pubblici servizi Progetti relativi - Esecuzioni - Controlli

Le opere di urbanizzazione primarie e secondarie sono quelle espressamente previste nel P.F. e precisate nell'art. 4 della legge 29/9/1964 n°847.

I progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione primaria, quelli delle opere di urbanizzazione secondaria o quelli per l'allacciamento della zona interessata ai pubblici servizi, devono essere autorizzati così come previsto dal presente Regolamento.

Gli spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o parcheggi previsti nel Programma di Fabbricazione, (dalla tabella delle norme urbanistiche e dei tipi edilizi) possono anche essere trasferiti di ubicazione sempre nell'ambito della stessa proprietà da lottizzare previa accordi con il Comune.

Gli uffici e servizi comunali, in ogni fase di esecuzione dei lavori, possono effettuare visite di controllo per accettarne la buona esecuzione e la conformità al progetto. A tale fine il proprietario deve dare comunicazione dell'inizio dei lavori e della ultimazione dei medesimi.

**Art. 88**

**Penalità per inadempienza da parte del lottizzante**

Qualora scaduto il termine di validità dell'autorizzazione, le opere di urbanizzazione complessivamente eseguite risultano inferiori al 60% di quelle complessivamente previste, il proprietario perde il diritto alla restituzione della cauzione.

**Art. 89**

**Svincolo della cauzione a garanzia della esecuzione delle opere di urbanizzazione**

Lo svincolo della cauzione o cancellazione del privilegio può avvenire su autorizzazione del Sindaco e nella misura del 50% solo dopo il favorevole collaudo da effettuarsi a cura e spese del Comune. Il restante 50 % della cauzione viene svincolato; sempre su autorizzazione del Sindaco, a favorevole collaudo di tutte le opere previste.

**Art. 90**

**Licenze edilizie nelle lottizzazioni**

Per la domanda di rilascio delle concessioni edilizie per l'edilizie per l'edificazione nell'ambito della lottizzazione, si seguono le norme contenute nella parte prima del presente Regolamento.

**PARTE V**

**DISPOSIZIONI FINALI E TRANSITORIE**

**CAPO I - DISPOSIZIONI FINALI**

**Art. 91**

**Deroghe**

Il Sindaco previa deliberazione del Consiglio Comunale, ha facoltà di derogare alle disposizioni del presente Regolamento e del P.F. limitatamente ai casi di edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico.

Tale facoltà può essere esercitata subordinatamente al preventivo Nulla-Osta dei competenti organi ai sensi dell'art. 3 della legge 21.12.1955 n°1357.

In tal caso il termine di 60 (sessanta) giorni previsto dall'art. 10 del presente Regolamento, è prorogato del tempo occorrente per lo svolgimento delle procedure relative al conseguimento dei Nulla-Osta predetti.

#### Art. 92

##### Adeguamento delle costruzioni preesistenti

Gli edifici esistenti e non rispondenti alle prescrizioni del presente Regolamento nelle parti interessate dalla ricostruzione o riforma, devono adeguarsi alle norme urbanistiche, edilizie ed igieniche vigenti.

#### Art. 93

##### Controlli e repressioni abusivi

Ai sensi dell'art. 32 della legge Urbanistica 17 agosto 1942, n°1150 e successive modificazioni, il Sindaco esercita mediante i funzionari e agenti del Comune, la vigilanza nei confronti di tutte le opere che vengono effettuate nel territorio comunale.

Qualora le opere vengano effettuate non conformemente al progetto approvato, oppure nella loro esecuzione non si sia tenuto conto delle prescrizioni e delle modalità contenute nella licenza edilizia, il Sindaco ordina l'immediata sospensione dei lavori, riservandosi di prendere i provvedimenti che risultino necessari per apportare le modifiche o per la rimessa in pristino. L'ordine di sospensione cessa di avere efficacia se, entro un mese dalla notifica di esso, il Sindaco non abbia adottato e notificato i provvedimenti definitivi.

Per i lavori iniziati senza la licenza edilizia o proseguiti dopo la precitata ordinanza di sospensione, le opere vengono considerate abusive e il Sindaco può, previa diffida e sentito il parere della Sezione Urbanistica Regionale, ordinare la demolizione delle opere eseguite abusivamente a spese del contravventore, senza pregiudizio delle sanzioni penali che possono essere applicate nei confronti del proprietario, del Direttore dei Lavori e del Costruttore congiuntamente responsabili. Quando l'inosservanza si riferisce ad opere eseguite da Amministrazioni Statali ed Organi ad esse dipendenti, il Sindaco ne informa il Ministero dei Lavori Pubblici agli effetti dell'art. 29 della legge 17.8.1942 n°1150.

#### Art. 94

##### Sanzioni

Le contravvenzioni alle norme del presente Regolamento Edilizio vengono applicate ai termini degli articoli n°107 e seguenti del T.U. della legge co-

comunale e provinciale 3 marzo 1934 n°383.

**Art. 95**

**Entrata in vigore del regolamento**

Il presente Regolamento entra in vigore dopo l'approvazione e dopo la successiva prescritta pubblicazione all'Albo Pretorio del Comune e sostituisce ogni altra regolamentazione Comunale in materia.

**CAPO II - DISPOSIZIONI TRANSITORIE**

**Art. 96**

**Opere già autorizzate**

Le concessioni edilizie dei fabbricati, concesse in contrasto con le norme del Regolamento o con le indicazioni del Programma di Fabbricazione, si intendono revocate quando non siano state utilizzate entro la data di entrata in vigore del Regolamento stesso.

**Art. 97**

**Occupazione del suolo pubblico**

Tutte le autorizzazioni e concessioni all'occupazione di aree pubbliche devono essere controllate, modificate ed eventualmente revocate entro il termine di tre anni dalla data di entrata in vigore del presente Regolamento al fine di renderle non contrastanti con il pubblico decoro.

**Art. 98**

**Deposito di materiali nelle zone residenziali**

I depositi di materiali accatastati o alla rinfusa esistenti nelle zone residenziali e delle fasce di rispetto della viabilità devono essere eliminati entro il termine di due anni dalla entrata in vigore del presente Regolamento.

**Art. 99**

**Antenne radio TV**

Negli edifici esistenti, sulla cui copertura siano installate più di due antenne per radio e per la televisione, i proprietari devono provvedere alle sostituzioni delle antenne individuali con un'unica antenna centralizzata entro il termine di tre anni dalla data di entrata in vigore del presente Regolamento.

**Art. 100**

**Autorimesse private - Bassi servizi - Lavanderie**

Le autorimesse private, le lavanderie e gli altri impianti e costruzioni esistenti indicati al precedente articolo non rispondenti alle prescrizioni del presente Regolamento, devono essere adeguati alle Norme igieniche vigenti entro il termine di tre anni dalla data in vigore del presente Regolamento.

**Art. 101**

**Bassi fabbricati**

E' ammessa la costruzione di bassi fabbricati solo nelle zone agricole purchè abbiano le seguenti caratteristiche:

- A) Altezza massima non superiore a mt. 1,00 misurata dal piano di campagna alla sommità più alta della costruzione.
- B) Che vengano destinati esclusivamente a servizi agricoli.
- C) Distanza dai confini mt. 10,00 (dieci)
- D) Distanza dalle strade comunali, poderali, interpoderali ecc. mt. 20,00.

**Art. 102**

L'articolo 1 del presente Regolamento Edilizio viene integrato dalle norme previste dalla legge 29.01.1977, n°10 e sue successive eventuali modificazioni.

**Art. 103 (ex 106)**

Nelle zone di completamento B1-B2-B3 non vengono applicati i piani planovolumetrici di lottizzazione previsti nell'art. 75.

## TAB. A - INDICI URBANISTICI

<u>ZONA B</u>	4 Dt	9 aree per servizi	14 cub. totale	15 I.f.t.
B1	198	2376	19.800	1,98
B2	160	1920	16.000	1,60
B3	80	960	8.000	0,8
<hr/>				
<u>ZONA C</u>	80	960	1.600	0,80

- 4 = densità comprensoriale
- 9 = totale aree per servizi
- 14= cubatura totale realizzabile
- 15= Indice di fabbricazione comprensoriale

Gli standard applicati sono quelli del D.M. 2.4.68 pubblicato sulla G.U. n° 97 del 16.4.68 art. 4 in particolare gli standard applicati per un totale mq. 12/abitante così ripartiti:

- Aree per l'istruzione mq. 4,00/abitante
- Aree per attrezzature comuni mq. 1,00/abitante
- Aree per verde mq.5,75/abitante
- Aree per parcheggi mq. 1,25/abitante